

**Eleganter Wiener Altbau trifft moderne Perfektion – 122 m²
Wohnqualität mit Charakter**



Objektnummer: 1945/2137

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,68 m ²
Nutzfläche:	123,68 m ²
Gesamtfläche:	123,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,08
Kaufpreis:	815.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.913,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

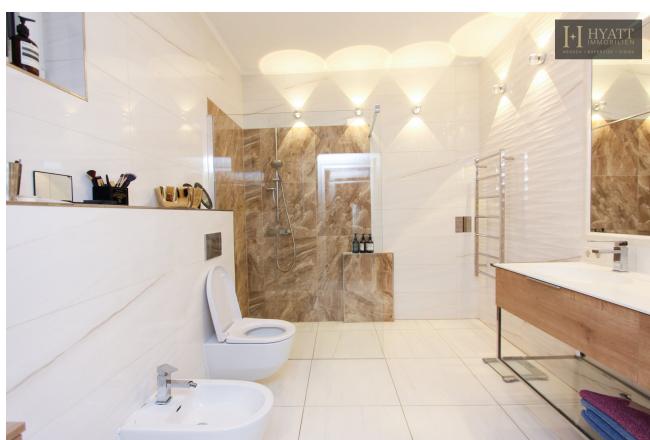


Sia Hyatt









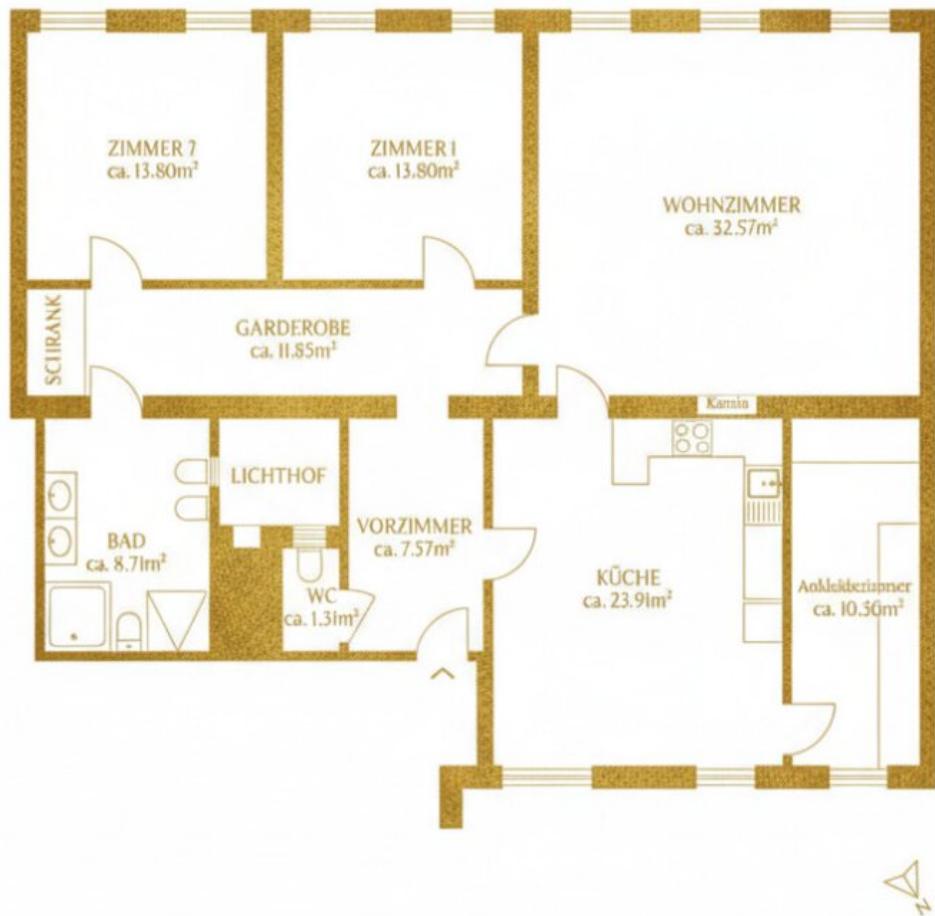


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION





Objektbeschreibung

In einem prachtvollen Jahrhundertwendehaus präsentiert sich diese außergewöhnlich elegante Altbauwohnung im 3. Obergeschoß, bequem und barrierefrei per Lift erreichbar. Die 2022 hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung verbindet den klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau – eine seltene Kombination in dieser Qualität.

Auf rund 122 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine klare, zentrale Raumaufteilung, bei der alle Räume bequem begehbar sind. Die ostseitige Ausrichtung zur ruhigen Straße und zum Innenhof sorgt für angenehmes Tageslicht und ein besonders ruhiges Wohngefühl. Dank Querlüftung genießen Sie zu jeder Jahreszeit ein ausgezeichnetes Raumklima.

Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich – ein großzügiger, einladender Raum, der sowohl für entspannte Abende als auch für Gäste ideal geeignet ist. Ein stilvoll integrierter Kamin unterstreicht die besondere Wohnatmosphäre und verleiht dem Raum Wärme und Charakter.

Zwei weitere Zimmer stehen derzeit als Schlafzimmer und Arbeitszimmer zur Verfügung und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein separater Schrankraum mit maßgefertigten Einbaumöbeln fungiert als luxuriöse Ankleide und schafft außergewöhnlich viel Stauraum.

Die hochwertige Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Das elegante Badezimmer überzeugt mit Fußbodenheizung, Walk-in-Dusche und stilvollen Natursteinfliesen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Edler Fischgrätparkett aus Vollholz, dezente Spotbeleuchtung, Klimaanlage, eine praktische Abstellkammer sowie ein Kellerabteil runden dieses außergewöhnliche Wohnangebot ab.

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die den Charme eines echten Wiener Altbau schätzen, jedoch nicht auf moderne Ausstattung und sofortige Wohnqualität verzichten möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap