

**Modernes Raumkonzept trifft klassischen Altbau - 4  
Zimmer-Wohntraum nahe Wien Mitte**



**Objektnummer: 1532/214**

**Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zimmer
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	99,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Philipp Walderdorff**

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH  
Am Modenapark 10/19  
1030 Wien

T +43 676 51 66 223

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

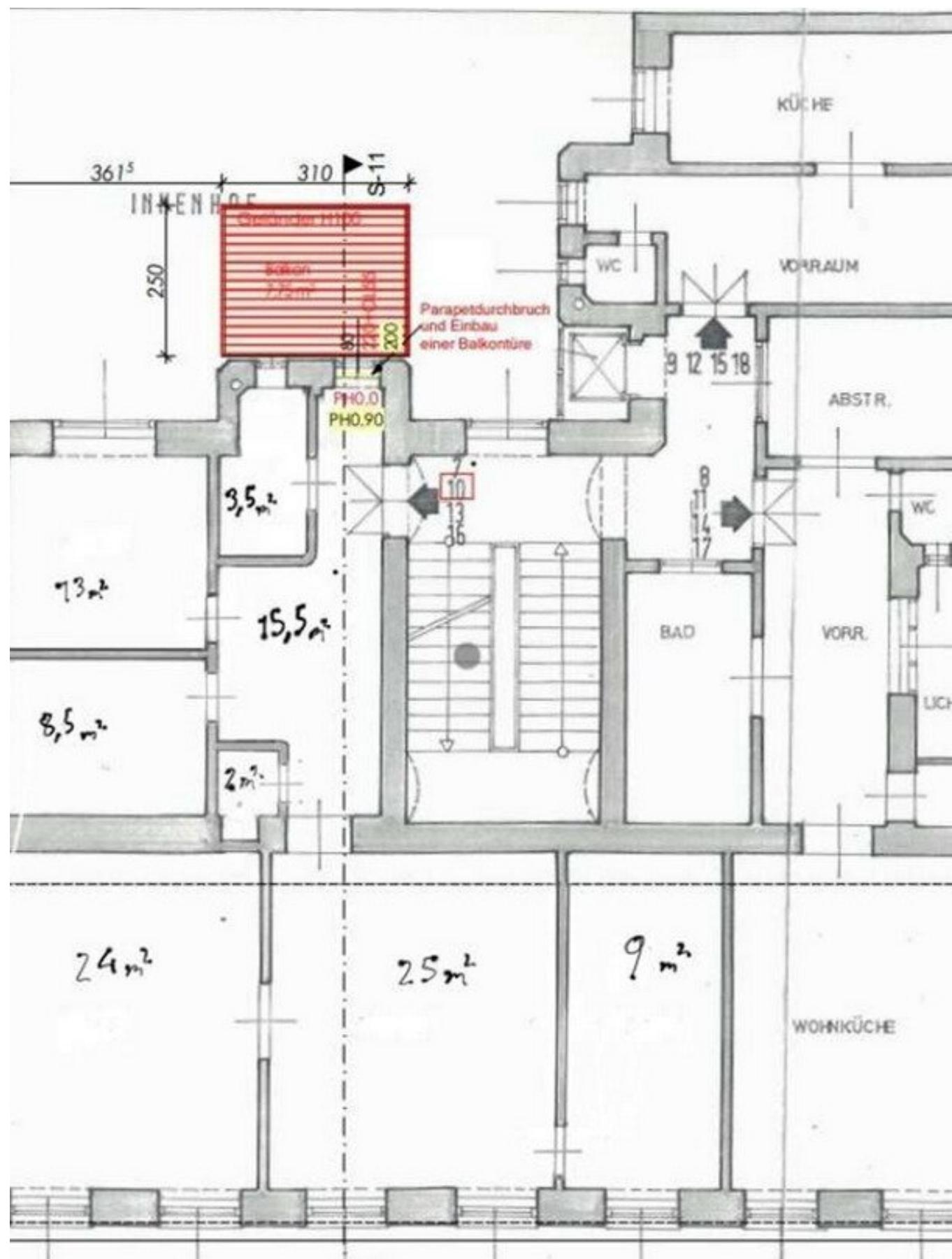












# Objektbeschreibung

Diese stuckvertäfelte **4-Zimmer-Altbauwohnung** vereint den Charme historischer Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf rund **100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**.

Sie befindet sich im **1. Liftstock** (nach dem Mezzanin, somit zweiter Stock) eines geschmackvoll erhaltenen Stiegenhauses mit gusseisernem Treppenaufgang und **Personenaufzug**. Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Der **großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei **Schlafzimmer** und **zwei** elegante **Bäder** sorgen für außergewöhnlichen Komfort – eine Rarität im klassischen Altbau. Damit eignet sich diese Wohnung ideal für **Paare, Familien** oder als **repräsentativer Zweitwohnsitz**.

Der **baugenehmigte Balkon** zum **ruhigen Innenhof** (Süd-/Ost-Ausrichtung) kann vom neuen Eigentümer umgesetzt werden; der **Baubescheid ist noch 3,5 Jahre gültig**.

Eine **großzügige Garage direkt gegenüber** (optional anmietbar, **nicht Teil des Exposés** bzw. **Verkaufsobjekts**, ca. € 150/Monat, Stand 23.07.2025) sowie die **hervorragende öffentliche Anbindung** (U3, U4, S-Bahn, Straßenbahn) bieten maximale Mobilität.

Die **Nähe zur Wien Mitte Mall**, dem **Stadtpark** und dem **1. Bezirk** macht diese Lage besonders attraktiv.

## Highlights auf einen Blick

- 4 Zimmer
- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Zwei Schlafzimmer mit zwei Bädern – **selten im Altbau**
- **Baugenehmigter Balkon** zum ruhigen Innenhof (Süd-/Ost-Ausrichtung)
- **Kürzlich generalsaniert**
- **Garage direkt gegenüber** optional anmietbar

**Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.**

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

[Suchagent anlegen](https://imfora.service.immo/registrieren/de) - <https://imfora.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap