

**Elegante Altbauwohnung im Herzen des 18. Bezirks/Nähe
Währinger Park!**



Hausansicht

Objektnummer: 1139

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	122,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,20
Kaufpreis:	567.000,00 €
Betriebskosten:	167,51 €
USt.:	16,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Jäger

IMMOBILIENJÄGER
Feldgasse 13
1080 Wien

T +43 1 408 86 75

H +43 660 110 22 35

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur











Objektbeschreibung

In einer gutbürgerlichen Wohnlage des 18. Bezirks gelangt diese charmante, stilvolle Wohnung in einem repräsentativen Jahrhundertwendehaus ab sofort zum Verkauf.

Die Wohnung ist derzeit noch bis 31. März 2026 befristet vermietet. Die aktuellen Mieter wären an der Verlängerung des Mietvertrages – sollte das gewünscht sein – interessiert.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock mit dem vorhandenen Mezzanin de facto im 2. Stock.
Das Haus verfügt über keinen Lift.

2024 wurde die Fassade saniert, der Eingangsbereich neugestaltet, das Dach neu gedeckt und mit den Kaminen saniert.

Das gepflegte historische Gebäude vereint den berühmten klassischen Wiener Charme und modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung ist aufgrund ihrer Ecklage hell und lichtdurchflutet.

Der kompakte Grundriss bietet eine vielfältige Verwendung für Singles, Paare und Familien.

Ein perfektes Zuhause für Liebhaber klassischer Architektur oder eine wertvolle Langzeitinvestition in einem begehrten Stadtteil Wiens.

Die Wohnung verfügt über den typischen Altbaucharakter, hohe Decken, Flügeltüren und viel Atmosphäre.

Alle Zimmer sind auch getrennt begehbar.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: ca. 23 m³
- 2 Schlafzimmer: ca. 19 m² + ca. 11 m²
- Schrankraum: ca. 8 m²
- Vorzimmer: ca. 11 m²
- Küche: ca. 9 m²
- Bad: ca. 10 m², bestehend aus Dusche + Waschbecken + WM-Anschluss

- WC: ca. 1 m² mit Fenster zum Lichthof
- Abstellraum: ca. 1 m² nur über den Gang begehbar.

Ausstattung:

- Einbauküche
- Eichen Parkettböden in Fischgrätverlegung
- Ein Kellerabteil steht zur Benützung zur Verfügung.

Aktueller Zustand der Wohnung:

Die Therme befindet sich im Bad und wurde vor 5 Jahren erneuert und ist gewartet.

Die Einbauküche wäre voraussichtlich zu erneuern.

Die Parkettböden je nach Anforderung könnten eventuell auch abgeschliffen werden.

Die Fotos im Exposé stammen vor der Vermietung ca. aus 2011.

Umgebung/Infrastruktur:

- Beste Infrastruktur bieten zahlreiche Geschäfte und Lokale des täglichen Bedarfs in der unmittelbaren Umgebung.
- Der Währinger Park ist in 2 Minuten zu Fuß erreichbar.
- Der atmosphärische Kutschkermarkt befindet sich in einer Entfernung zu Fuß von 500 Metern.
- Sie profitieren von der zentralen Lage und einer erstklassigen Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Autobuslinie: 40 A, 37 A
- Die U-Bahnlinie 6, Station: Währinger Straße/Volksoper
ist mit dem Autobus 40 A in einer Station erreichbar.

Laut Energieausweis vom 13. Mai 2025

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 122,7 kWh/m² pro Jahr auf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 2,20.

Der Ordnung halber halten wir fest, dass alle Angaben auf Grund der Informationen und Unterlagen, die uns von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt wurden, basieren und ohne Gewähr sind.

Aufgrund der bereits **seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz** bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen!

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap