

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



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1139**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner

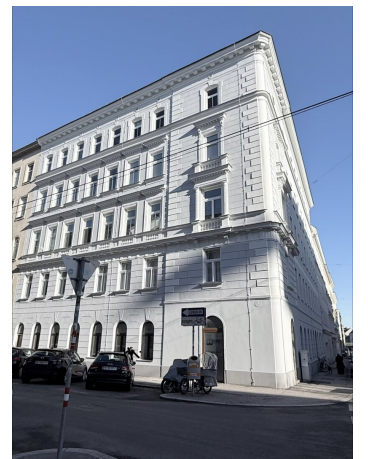


**Mag. Andrea Jäger**

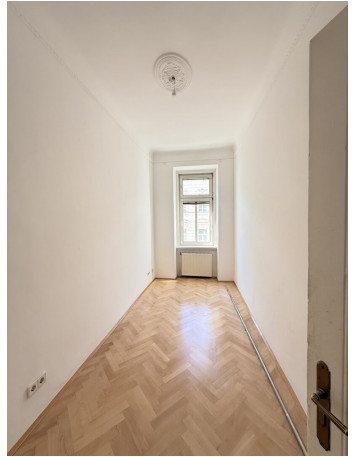
IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

T +43 1 408 86 75









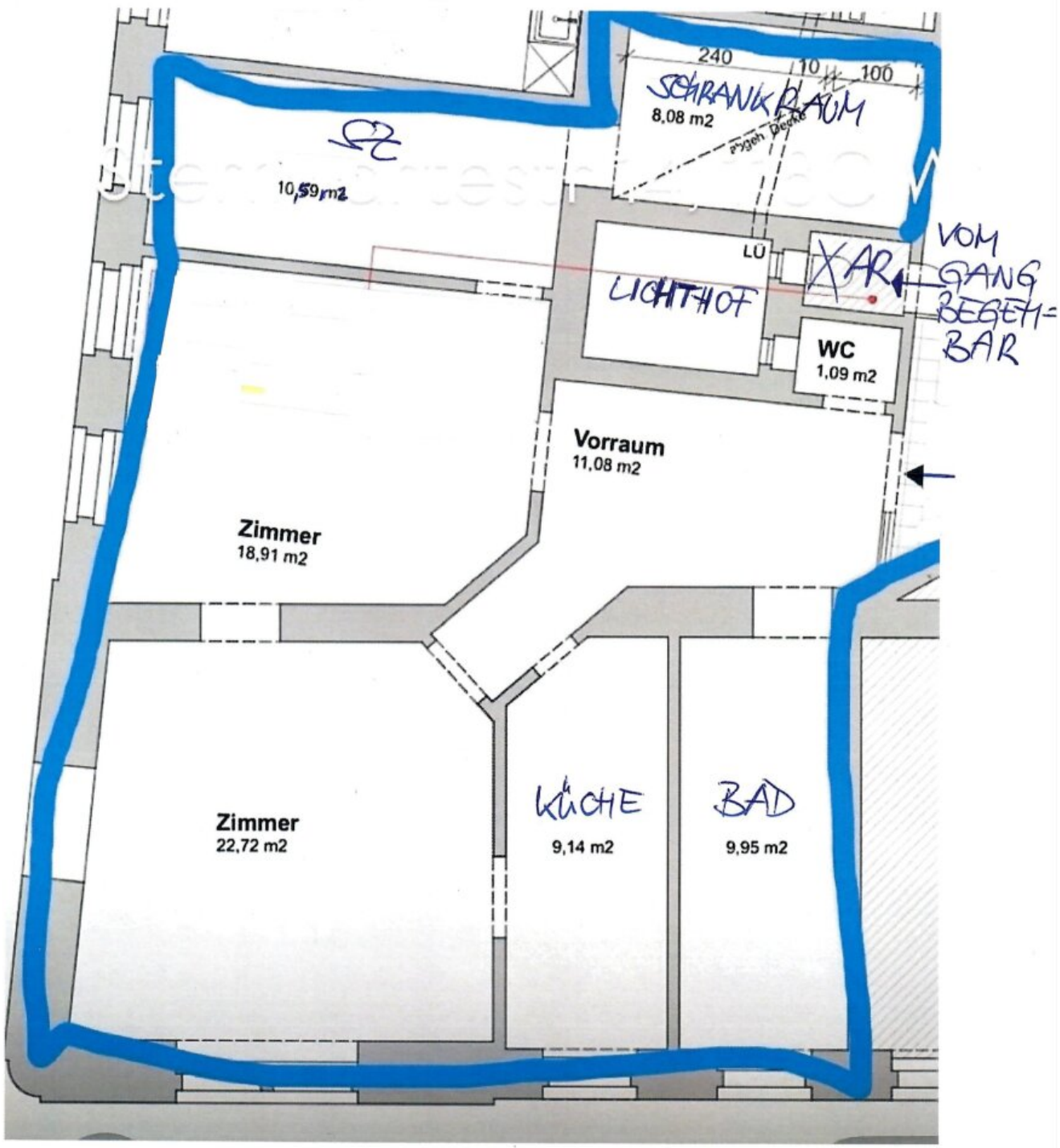












## Objektbeschreibung

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

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, Stuckelemente, Flügeltüren und viel Atmosphäre.

### **Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer: ca. 23 m<sup>3</sup>
- 2 Schlafzimmer: ca. 19 m<sup>2</sup> + ca. 11 m<sup>2</sup>
- Schrankraum: ca. 8 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: ca. 11 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 9 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 10 m<sup>2</sup>, bestehend aus Dusche + Waschbecken + WM-Anschluss
- WC: ca. 1 m<sup>2</sup> mit Fenster zum Lichthof
- Abstellraum: ca. 1 m<sup>2</sup> über den Gang begehbar.

### **Ausstattung:**

- Stuckelemente
- 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.

### **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/m<sup>2</sup> 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