

**ERSTRBEZUG! EXKLUSIVER 2-ZIMMER-STILALTBAU  
NAHE U4 FRIEDENSBRÜCKE**



**Objektnummer: 1693/246**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1892                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 56,00 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 56,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 127,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,35                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 389.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien

T +43 664 543 61 53

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur













## Objektbeschreibung

Diese **exklusive 2-Zimmer Wohnung** befindet sich im **3. Stock (ohne Lift)** eines **gepflegtem Gründerzeithauses aus der Jahrhundertwende**. Die Wohnung wurde **Anfang 2026 aufwendig generalsaniert**. Die Wohnung besticht durch die **professionelle Verarbeitung hochwertigster Materialien** sowie einer **ausgezeichneten Raumaufteilung**. Zusätzlich bietet der Standort eine **ausgezeichnete Verkehrs-Infrastruktur (Nahe U4, Franz-Josefs-Bahnhof)** inklusive einer **überdurchschnittlich hohen Nahversorgungsquote**.

**Die schöne 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 56m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer/Gang
- 1x ruhiges Schlafzimmer (zum Innenhof)
- 1x großes Wohn-/Esszimmer
- ein Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken
- ein Abstellraum mit WM-Anschluss
- ein separates WC

**Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:**

- doppelbeplankte Trockenbauwände mit Schallisolierung
- Gegensprechanlage



- generalsanierte Wohnungstüre
- hochwertige Großformat-Fliesen in Bad und WC
- hochwertiges Eichenparkett (gebürstet Chevron)
- Massivholz Alt-Wien-Stil Innentüren (2,30 m Höhe)
- modernste Armaturen in Bad und WC (Villeroy & Boch, Grohe)
- neu bandagierte, verputzte Wände (in gesamter Wohnung)
- neue 3-fach verglaste Kunststoff Drutex-Fenster
- neue Gaskommission inkl. sanierten Rauchfängen
- neue Rohinstallation Elektro inkl. E-Befund
- neue Rohinstallation Sanitär
- neuer Estrich inkl. Fußbodenheizung sowie Wohnungsstation
- Stuck-Deckenleisten
- Vorbereitung aller Anschlüsse für eine moderne Küche

**Weitere Informationen:**

Das Haus verfügt über:

- einen Fahrradabstellplatz
- Innenhof
- Kinderwagen Abstellraum
- eigenes Kellerabteil
- derzeit kein Aufzug - Einbau ist 2026 geplant und kann aus Rücklagen finanziert werden.

**Kosten:**

- **KP: EUR 389.000,-**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

**Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap