

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



Objektnummer: 1693/246

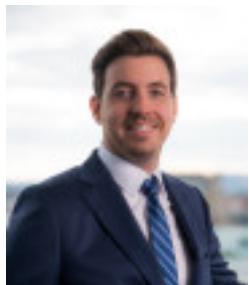
Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlisch

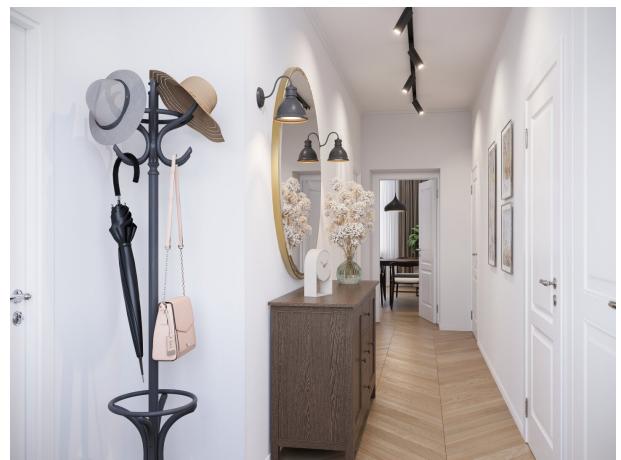
ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

T +43 664 543 61 53

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

ermin 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. 56m² 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.

Weitere Objekte auf: 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