

**Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in 1180 Wien Nähe  
Sternwartepark – Ihr neues Zuhause zum Kauf!**



**Objektnummer: 5192**

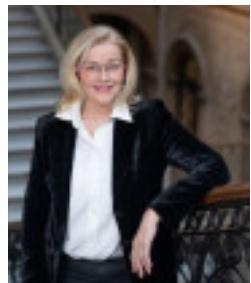
**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1910                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 91,56 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 92,65 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 109,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,16                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 567.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 167,51 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 16,75 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

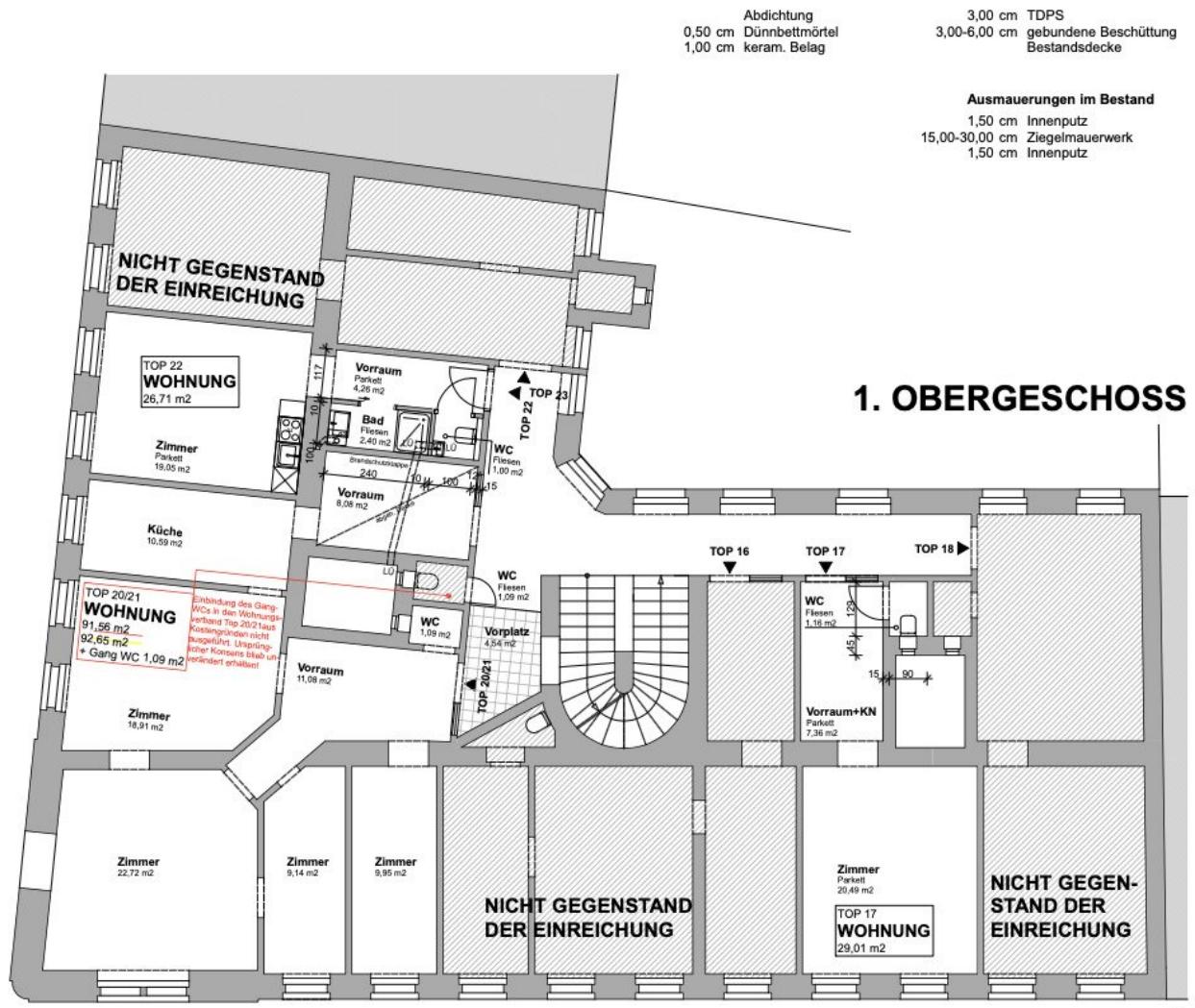
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84



# Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese außergewöhnliche Etagenwohnung im begehrten 18. Bezirk (Währing) vereint klassischen Altbaucharme mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die ca. 92 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Gründerzeithauses, das 2024 umfassend saniert wurde (neues Dach, neue Fassade, neu gestalteter Eingangsbereich).

## Raumaufteilung und Highlights

Die Wohnung überzeugt durch ihren typischen Altbaucharakter mit hohen Decken, Stuckverzierungen und Flügeltüren:

- Großzügiger Vorräum
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Separates WC
- Helle Küche mit großem Fenster
- Zwei große, sehr helle Zimmer, eines davon als Eckzimmer
- Vom Eckzimmer direkter Zugang zur Küche, Wand kann entfernt werden (ideal für große Wohnküche)
- Weiteres Zimmer, sowohl vom Vorräum als auch vom Eckzimmer begehbar
- Ruhiges Schlafzimmer
- Großer begehbarer Schrankraum

Aktuell ist das mittlere Zimmer (ca. 15,5 m<sup>2</sup>) in zwei Räume geteilt, mit Gang zum separaten Schlafzimmer. Dadurch eignet sich die Wohnung auch hervorragend für Familien mit zwei Kindern, Homeoffice oder flexible Nutzungskonzepte.

#### Ausstattung

- Etagenheizung (Gas)
- Zusätzlicher Abstellraum
- Sehr guter Erhaltungszustand
- Repräsentatives, saniertes Altbauhaus

#### Vermietung

Die Wohnung ist bis 31.03.2026 befristet vermietet.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum in Wien. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.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 <1.000m

### **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