

**Altbauwohnung in einem ehemaligen Offiziershaus nahe  
Klinik Landstraße I Nähe Rennweg Bahnhof I  
Süd-Ausrichtung I Balkon möglich**



**Objektnummer: 5046**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1889
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 159,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,27
Kaufpreis:	649.900,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien







W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Dieser klassische Wiener Altbau vereint stilvolle Wohnatmosphäre mit urbaner Lebensqualität. **Hohe Räume, wunderschöne Altbaulemente und eine sonnige Ausrichtung** schaffen ein Ambiente, das sowohl inspiriert als auch entspannt. Eine seltene Gelegenheit, Wohnen mit Qualität, Stil und perfekter Infrastruktur zu verbinden.

### Key Facts

- Wohnfläche ca. 106,67 m<sup>2</sup>
- **4 Zimmer** inklusive großzügiger Küche
- **Aufteilung:** 1 Wohnzimmer + 2 Schlafzimmer + Küche + Vorzimmer inklusive Erweiterung für einen Esstisch + Badezimmer inklusive Toilette + Abstellraum + Kellerabteil
- **Südseitige Ausrichtung**
- **Gebäude:** Gepflegter Altbau mit klassischem Wiener Charme
- **Gastherme wurde 2025 ausgetauscht**
- **Lift:** Durch den Lift ist die Wohnung fast barrierefrei erreichbar. Im Erdgeschoss erreichen Sie den Lift durch eine kleine Stufe

### Lage – urban, zentral & hervorragend angebunden

Die Wohnung befindet sich in einer besonders begehrten Lage der Landstraße – zentral, bestens versorgt und optimal angebunden.

- **Klinik Landstraße:** ca. 4 Gehminuten entfernt – ideal für medizinisches Personal oder für alle, die eine perfekte Lage zur Klinik suchen.
- **Bahnhof Rennweg:** nur ca. 5 Gehminuten – schnelle Anbindung an S-Bahn, Flughafen und das gesamte öffentliche Verkehrsnetz.
- **Eurospar Rennweg:** ca. 4 Gehminuten – große Nahversorger direkt um die Ecke.
- **Lidl:** ca. 5 Gehminuten – zusätzliche Einkaufsmöglichkeit im unmittelbaren Umfeld.



- **Bipa:** ca. 6 Gehminuten – praktische Erledigungen im Alltag bequem zu Fuß möglich.

Der Altbaucharme umgibt nicht nur die Wohnung selbst, sondern das gesamte, gut erhaltene Haus. Ruhige, zugleich zentrale Wohnlage, die den Spagat zwischen urbanem Leben und behaglichem Rückzug perfekt meistert.

**Kaufpreis: EUR 649.900,–**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

#### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

#### **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

*Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap