

Traumhafte Altbauwohnung in bester Lage von Wien



Wohnzimmer

Objektnummer: 4944

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	95,88 €
USt.:	11,92 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

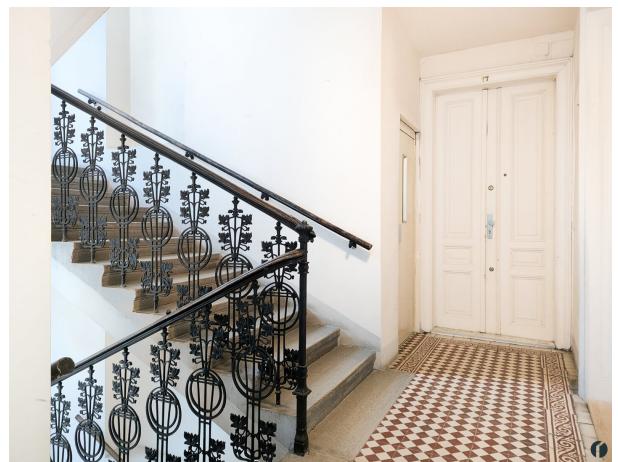
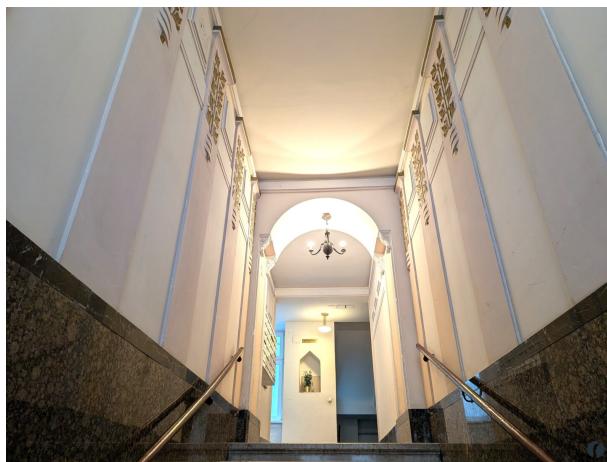


Barbara Toth

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

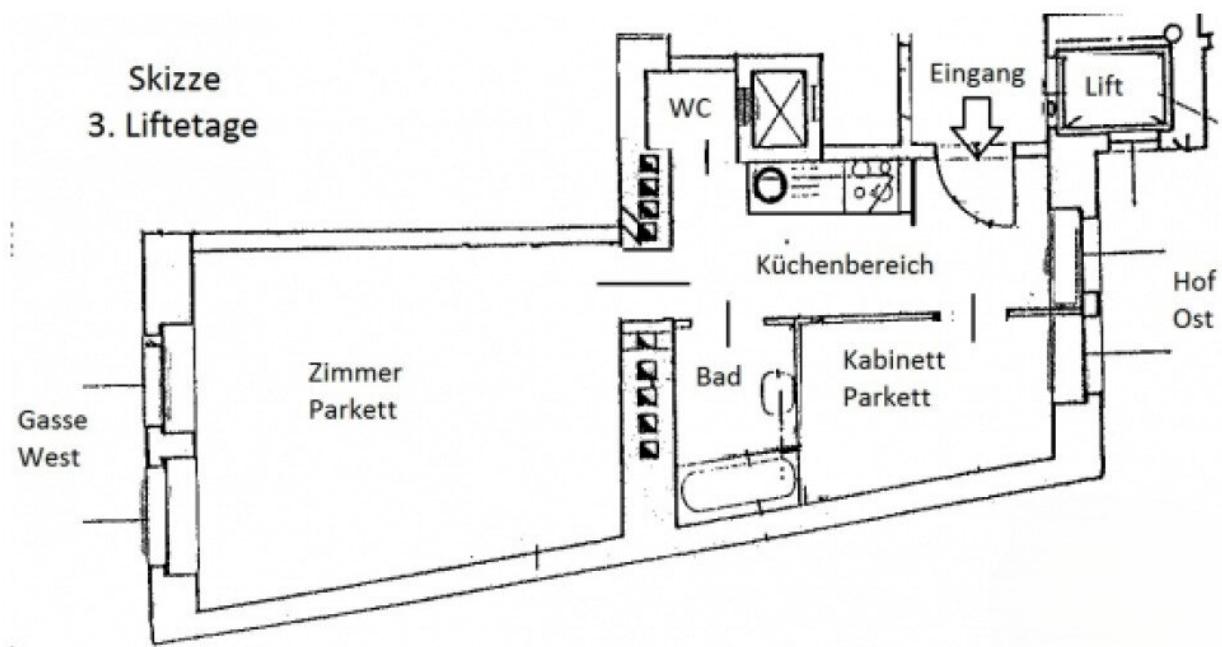






Plan: Grundriss

Skizze
3. Liftetage



Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in einem wunderschönen **Jahrhundertwendehaus** aus dem Jahr 1904 in zentraler Lage des Gründerzeitviertels, unweit des Matzleinsdorfer Platzes und der Wiedner Hauptstraße. Das Haus besticht durch seine historistische Fassade, ein einladendes Entrée sowie den klassischen Wiener Altbaucharakter, der bereits beim Betreten spürbar wird.

Die Wohnung liegt im **3. Liftstock** und präsentiert sich in einem sehr guten, **sofort bezugsfertigen** Zustand. Auf rund 40 m² Wohnfläche verbindet sie gelungenen den **Charme des Altbaus** – mit dezentem Stuck und angenehmer Raumhöhe – mit **zeitgemäßem Wohnkomfort**. Die durchdachte Raumaufteilung macht diese kompakte Wohnung **besonders wohnlich und effizient nutzbar**.

Vom Vorzimmer aus erschließen sich die einzelnen **Räume harmonisch**. Zwei Zimmer bieten **flexible Nutzungsmöglichkeiten** als Wohn- und Schlafzimmer oder Wohn- und Arbeitsbereich. Ein Teil der Wohnung ist Richtung SO zum Hof hin liegend und schafft eine angenehme Rückzugssituation, während der straßenseitigen Raum Richtung NW ausgerichtet ist. **Bad und WC sind getrennt** ausgeführt – ein geschätzter Komfortfaktor in dieser Wohnungsgröße. Die **Küche** ist als Durchgangsküche angelegt und bereits sehr **funktional mit sämtlichen Geräten** ausgestattet. Ein **Einlagerungsraum** im Keller ergänzt die Stauraumoption.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in sehr gepflegtem Zustand. **Küche, Bad, WC, Böden sowie die effiziente Gasbrennwert-Therme (Junkers, im Bad) wurden bereits adaptiert**. Ein Kellerabteil steht zur Nutzung zur Verfügung. Die monatlichen **Betriebskosten** (inkl. Rep.RL) **sind überschaubar** und belaufen sich derzeit auf € 177,99 inkl. USt

Auch das Haus selbst präsentiert sich in gutem Zustand. Gröbere Sanierungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

Die Lage überzeugt durch ihre **Zentrumsnähe und hervorragende Infrastruktur**. Öffentliche Verkehrsmittel (auch die U-Bahn-Linie U2 soll voraussichtlich ab dem Jahr 2030 am Matzleinsdorfer Platz halten), Nahversorgung, Gastronomie und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die Wohnung liegt in einem **klassischen Gründerzeitviertel**.

Aufgrund der Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes eignet sich das Objekt primär als **Eigennutzerwohnung**. Besonders angesprochen werden Singles oder Paare mit **langfristigem Wohnfokus sowie Elternkäufer**, die eine **charmante, gut gelegene Stadtwohnung mit stabiler Substanz** suchen.

Diese Wohnung ist ein echtes Wiener Altbaujuwel: **charmant, gepflegt, sofort beziehbar –**

ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Charakter schätzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen **unverbindlichen Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von dieser charmanten Altbauwohnung mit dem besonderen Charakter verzaubern.

Hinweis: die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger E-Mail-Adresse und

Telefonnummer bearbeiten und Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap