

## Exklusive Eckwohnung mit besonderem Flair in Bestlage!



Beispiel: Einrichtungsvorschlag mit Sofa

**Objektnummer: 5333/6096**

**Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	56,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,71
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,38 €
<b>USt.:</b>	14,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Karner & Büroteam**

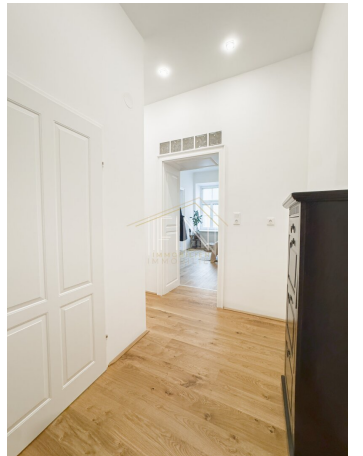
IFIN Immobilien GmbH  
Nibelungengasse 8/3b  
1010 Wien

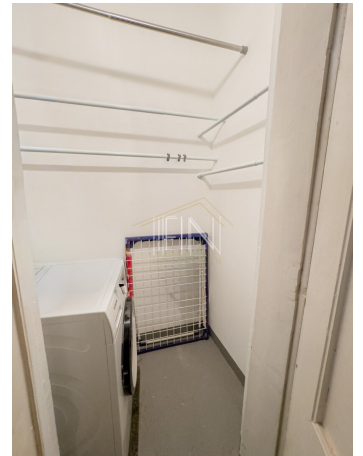
T +43 1 890 38 10









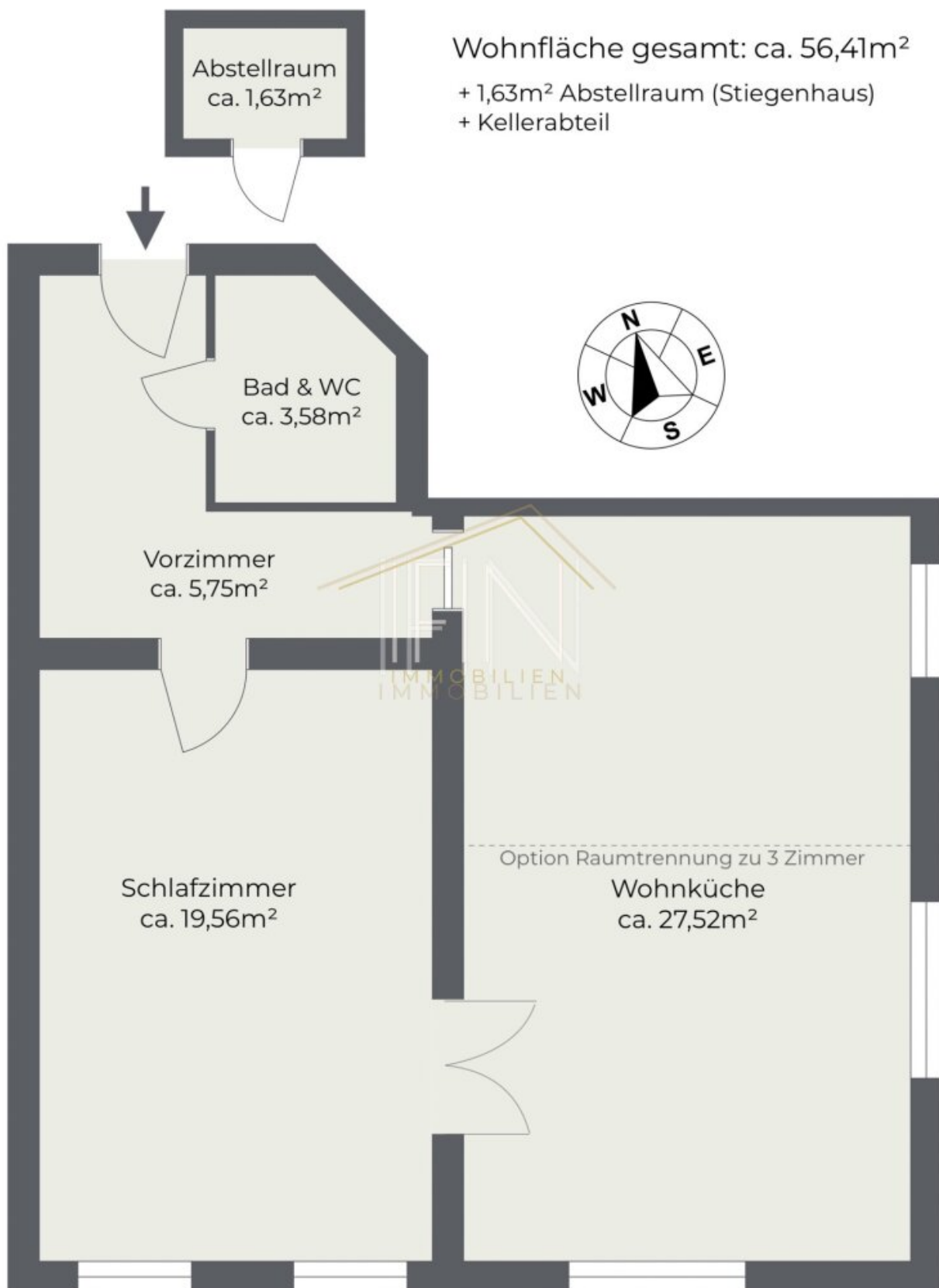














# Objektbeschreibung

## Stilvolles Wohnambiente in gefragter Lage

Diese helle Wohnung verbindet klassischen Wiener Charme mit modernem Design auf besondere Weise.

Bereits beim Betreten wird das Ambiente spürbar: schöne Raumhöhen, großzügige Fensterflächen und die angenehme Wirkung einer privilegierten Eckwohnung schaffen ein offenes Wohngefühl.

Die maßgefertigte, moderne Tischlerküche mit Vintage Elementen, sichtbare Ziegelwände (echtes Backsteinmauerwerk oder weiß gestrichen) sind bewusst in die Wohnküche integriert und verleihen dem Raum einen besonderen Charakter. Vollholzoberflächen, eine edle Marmorarbeitsplatte sowie stimmungsvolle Beleuchtung unterstreichen den hochwertigen Anspruch.

## Flexibles Raumkonzept

Aktuell ist die Wohnung als großzügiges 2-Zimmer-Domizil gestaltet. Besonders attraktiv für individuelle Ansprüche: Nach Absprache kann eine Zwischenwand samt Tür errichtet werden und die Wohnung effizient in drei Räume gegliedert werden (z.B. zusätzliches Kinderzimmer oder Home-Office).

- Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- Wohnküche mit offenem Wohn- und Essbereich
  - ? maßgefertigte Tischlerküche mit sichtbaren Ziegeln, Vintage-Vollholzfronten, Marmorarbeitsplatte und integrierter Beleuchtung
- Großzügiges Schlafzimmer mit Platz für Doppelbett, Kleiderschrank und Kommode
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Separater Abstellraum im Stiegenhaus
  - ? mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum

Ein besonders praktisches Detail stellt der zusätzliche Abstellraum im Stiegenhaus dar. Ausgestattet mit Waschmaschinenanschluss bietet er wertvollen Stauraum und sorgt dafür, dass der Wohnraum selbst frei und aufgeräumt bleibt – ein klarer Mehrwert im urbanen Alltag.

## **Technik & Gebäudezustand**

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 komplett kernsaniert.

Ein Lift ist vorhanden. Eine gut gefüllte Reparaturrücklage unterstreicht den gepflegten Gesamtzustand des Hauses und bietet langfristige Sicherheit.

Ein Kellerabteil mit ca. 6m<sup>2</sup> steht ebenfalls zur Nutzung bereit. Im Innenhof befindet sich ein praktischer Fahrradabstellplatz.

## **Wesentlicher Mehrwert für die Zukunft**

2025 wurde eine neue Gasanlage für ca. 60.000€ im Haus installiert.

Diese Investition ist bereits vollständig finanziert, ohne die Reparaturrücklage zu belasten. Somit bleibt die solide Rücklage für zukünftige Projekte erhalten, was langfristige finanzielle Sicherheit bietet.

Ausstattungsmerkmale wie Parkett- und Fliesenböden, Kunststofffenster sowie ein Personenaufzug sorgen zusammen für modernen Wohnkomfort.

Die Wohnung ist bezugsfertig und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als nachhaltige Wertanlage.

Besichtigungen nach Vereinbarung.

Verfügbar nach Vereinbarung.

## **FINANZIERUNG**

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen.

IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

[www.ifin.at](http://www.ifin.at)

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap