

**Rarität in begehrter Lage: Großzügige  
3-Zimmer-Altbauwohnung mit Charme & Charakter**



Erkerzimmer

**Objektnummer: 6653/892**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,40 €
<b>USt.:</b>	21,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









 CONFIDO



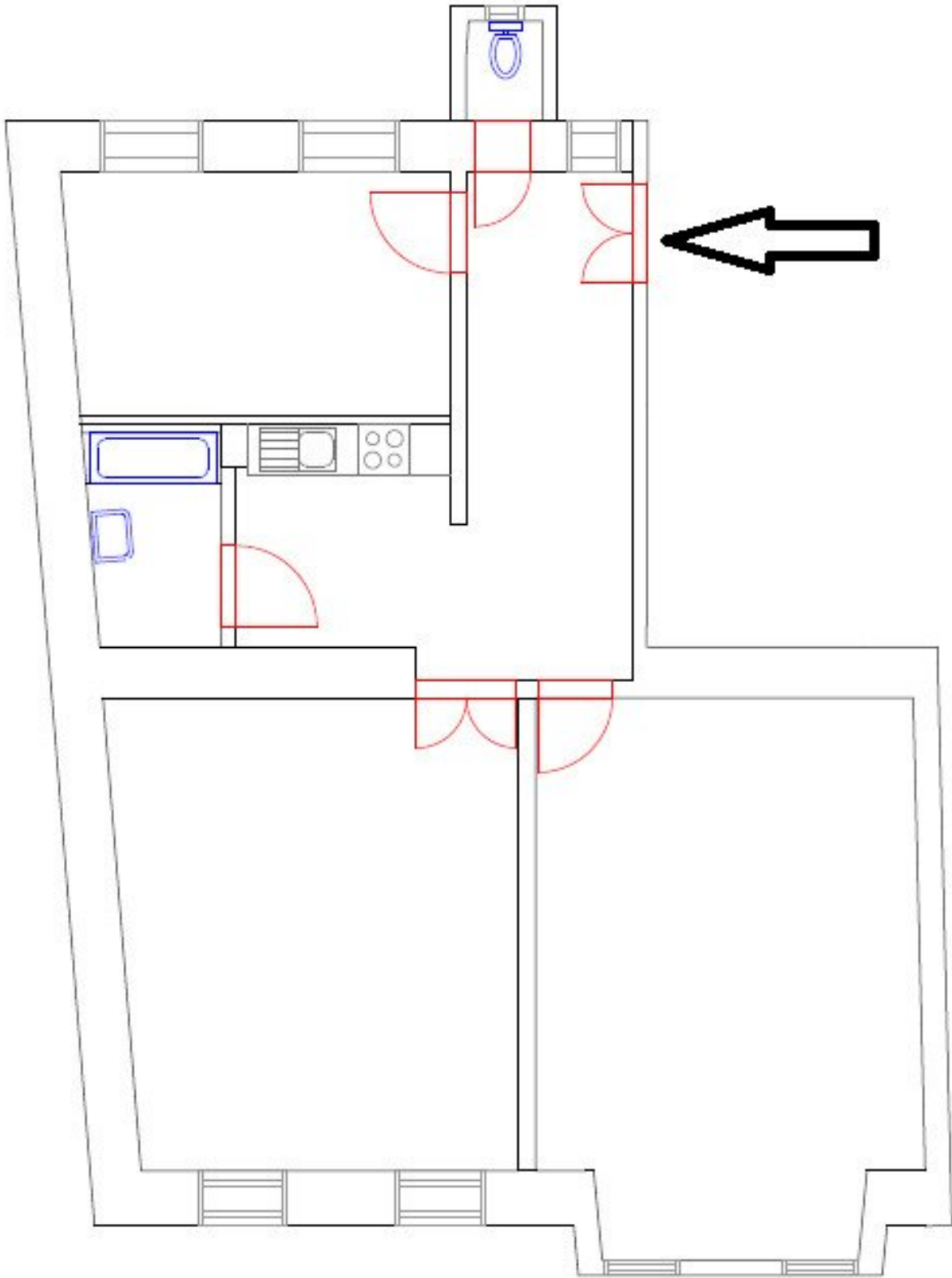
 CONFIDO



 CONFIDO



 CONFIDO



## Objektbeschreibung

**Traumhafte Altbauwohnung in der Schmalzhofgasse** – ein wahres Juwel für Liebhaber klassischer Eleganz und Altbaucharme kombiniert mit modernem Wohnkomfort.

Auf rund **92 m<sup>2</sup>** eröffnet sich ein **durchdachter Grundriss** mit **drei separat begehbaren Zimmern**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Im Zentrum der Wohnung befindet sich eine stilvolle **Maßküche mit integriertem Einbauschränken**, die den **wohnlischen Mittelpunkt** bildet. Das **hofseitige Schlafzimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup>** sorgt für Ruhe und Erholung, während zur Straßenseite ein beeindruckendes, **ca. 29 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Erker** sowie ein weiteres, rund **26 m<sup>2</sup> großes Zimmer** den repräsentativen Charakter der Wohnung unterstreichen. Das **verflieste und modern gestaltete Badezimmer ist mit Badewanne und Oberlichte** ausgestattet, eine **separate Toilette komplettiert** das Immobilienangebot.

Die Wohnung besticht durch ihre **hohen Räume, geschmackvolle Sanierung** und **hochwertige Ausstattung**, wie **Fußbodenheizung und stilvoller Echtholzparkettboden**, die Altbaucharme und modernes Wohngefühl perfekt verbindet. Sie liegt im **zweiten Obergeschoß**, bequem **erreichbar über den Lift**, und befindet sich in einer **sehr attraktiven Lage** mit bester Infrastruktur. Eine Immobilie, die durch **Eleganz, Komfort und klassische Wiener Wohnkultur** überzeugt.

### Aufteilung:

- Vorraum
- separate Toilette
- Schlafzimmer
- Zimmer mit Erker
- Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- ausgestattete Küche

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap