

## **Balkon-Altbauwohnung mit durchdachtem Grundriss**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1760/1071**  
**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	102,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 167,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,33
<b>Kaufpreis:</b>	660.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,15 €
<b>USt.:</b>	22,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



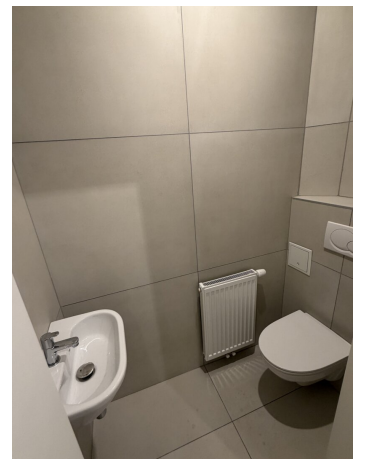
**Irene Lindenberger**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12















# Objektbeschreibung

## Quick facts: saniert | Innenhoflage | durchdachte Raumaufteilung | Stadt & Natur

In attraktiver Lage der Wien Leopoldstadt gelangt diese stilvoll sanierte Altbauwohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf. Die Wohnung vereint klassischen Wiener Charme mit moderner Ausstattung und überzeugt durch eine funktionale, familienfreundliche Raumaufteilung.

Das Stilaltbauhaus wurde durch eine Liftanlage aufgewertet. Von dort aus sind es nur wenige Stufen bis zur Wohnung.

## Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- **großzügiger Vorraum** mit ausreichend Platz für Garderobe
- **separate Küche mit Essbereich**, ideal für gemeinsames Kochen und Wohnen
- **geräumiges Wohnzimmer** mit angenehmer Raumproportion
- **drei gut geschnittene Schlafzimmer**, flexibel nutzbar (Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer)
- **Badezimmer mit Badewanne** und moderner Ausstattung (Handtuchrockner, Waschmaschinenanschluss)
- **separates WC** für extra Wohnkomfort (inkl. Waschbecken und praktische Ablage)

Die durchdachte Anordnung der Räume sorgt für eine klare Trennung von Wohn- und Ruhebereichen und macht die Wohnung sowohl für Familien als auch für Wohngemeinschaften besonders attraktiv.

## Ausstattung & Highlights

Die Wohnung wurde saniert und überzeugt mit optisch ansprechenden Materialien:

- Parkettboden in eleganter Fischgrät-Verlegung
- Großzügige Raumhöhen im klassischen Altbaustil
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC
- Moderne Beleuchtungskonzepte
- bezugsfertiger Zustand

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Praterallee und bietet eine hervorragende öffentliche Anbindung (U1, U2, S-Bahn).

- Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés
- Schulen und Kindergärten in der Umgebung
- Hoher Freizeitwert durch nahegelegene Grünflächen

Die Leopoldstadt zählt zu den gefragtesten Wohngebieten Wiens und verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität.

Der Balkon befindet sich gerade in Errichtung.

## **Fazit**

Eine ideale Immobilie für alle, die großzügiges Wohnen im klassischen Altbau mit moderner

Ausstattung und Top-Lage kombinieren möchten.

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.