

**Stilvoller Altbau Erstbezug in ruhiger Bestlage nahe
Liechtensteinpark**



Objektnummer: 907

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1894
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 97,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	151,06 €
USt.:	19,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien

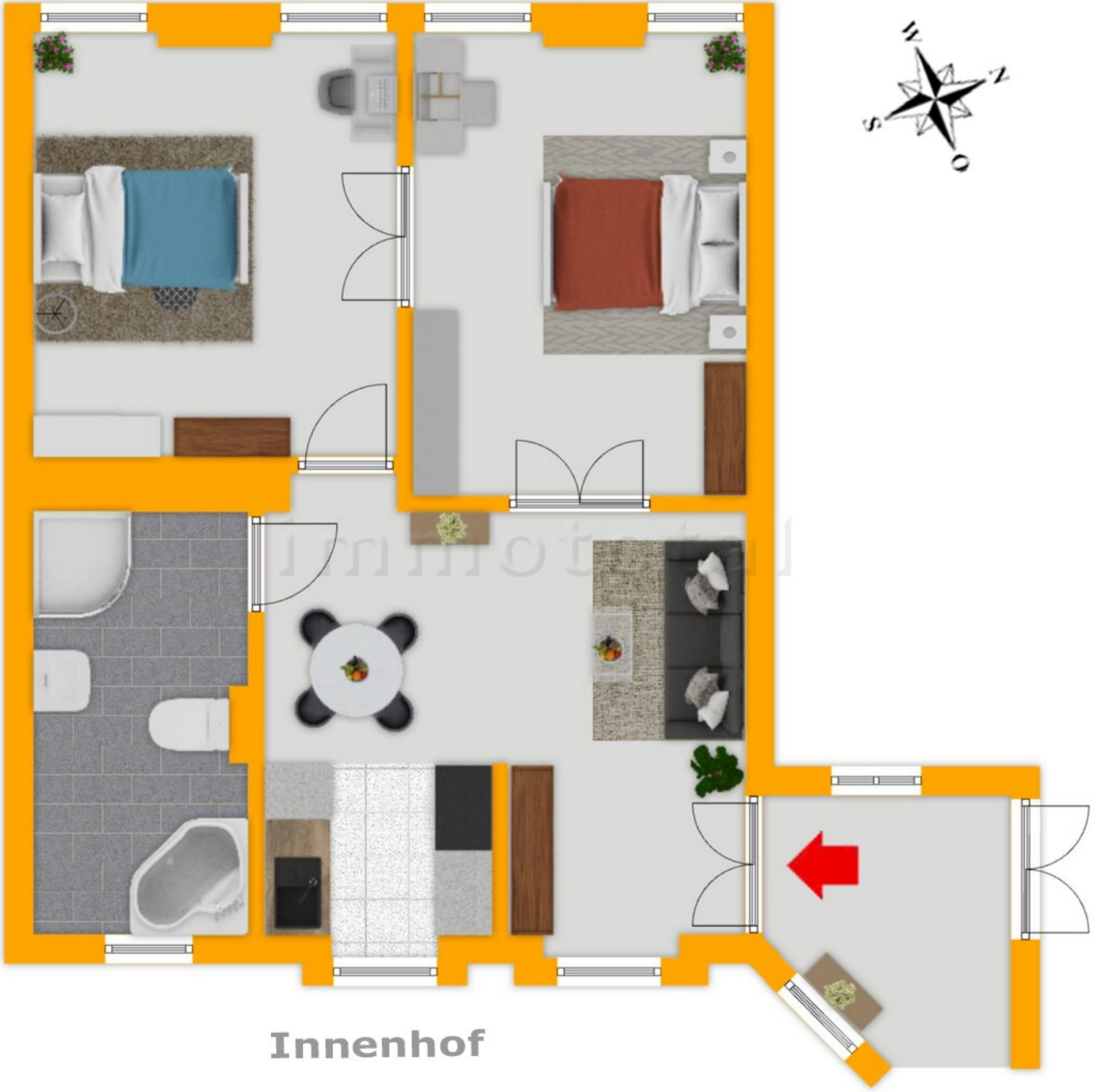












Innenhof

Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Seitengasse nahe Liechtensteinpark und Lichtentalerpark** gelegen, verbindet diese Adresse urbanes Lebensgefühl mit entspannter Wohnqualität. Die beiden Parkanlagen laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein, während Cafés, Restaurants und Nahversorger bequem zu Fuß erreichbar sind. Gleichzeitig sorgt die ausgezeichnete Anbindung für kurze Wege in die Innenstadt. Eine Wohnlage, die durch hohe Lebensqualität und nachhaltige Wertbeständigkeit überzeugt.

Die ca. 77,52 m² große Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines gepflegten Altbaus aus der Gründerzeit und wurde **im Jahr 2025 umfassend und hochwertig saniert**. Sie verbindet klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Der großzügige Vorraum führt in den **offen gestalteten Wohnbereich**, in dem sämtliche Anschlüsse für eine individuelle Küchenlösung bereits vorbereitet sind. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer.

Hochwertiger **Fischgrätparkett**, aufgearbeitete Altbautüren sowie die klassische Raumhöhe unterstreichen den stilvollen Charakter der Wohnung. Das **großzügige Badezimmer mit Badewanne und Dusche** rundet das Gesamtbild ab.

[360°-VR TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

AUSSTATTUNG:

- **Fischgrät Eichenparkett** in beiden Schlafzimmern
- Aufgearbeitete klassische Altbautüren (**Flügeltüren**)
- Fenster mit **3-fach-Isolierverglasung**
- **Deckenspots** in einem Zimmer sowie im Wohnbereich
- Großzügiges **Badezimmer mit Fenster**, Badewanne und Dusche
- Anschlüsse für individuelle Küchenplanung vorhanden

- Moderne Fliesen in Bad und Wohnbereich
- **Fußbodenheizung** in Wohnküche und Badezimmer
- **Gasetagenheizung mit Radiatoren** in den Zimmern
- Kaminanschluss vorhanden (im Wohnbereich)
- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung im Jahr 2025

BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten	EUR	166,18	(inkl. USt)
Verwalter-HN	EUR	15,69	(inkl. USt)
Reparaturrücklage	EUR	109,86	
BK-Aufzug	EUR	33,65	(inkl. USt)
Gesamt	EUR	325,37	(inkl. USt)

KELLERABTEIL:

Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit ca. 10 m² als Zubehör zugeordnet.

VERKEHRSANBINDUNG:

Buslinie: 40A (250 m)

Straßenbahn: D, 5, 12 (250 m), 37, 38 (450 m)

U-Bahn: U4-Friedensbrücke, (550 m) U6-Währinger Str./Volksoper (800 m)

Lokalbahnhof Franz-Josefs-Bahnhof (mit BILLA-Sonntagsöffnung), ca. 290 m

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap