

**ALTBAUFLAIR TRIFFT STADTLIBEN I HELLE
2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN 1020 WIEN I
ABSOLUTE RUHELAGE I NAHE AUGARTEN**



Objektnummer: 9009

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	103,00 €
USt.:	20,60 €

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

T 014869100
H 06763501220

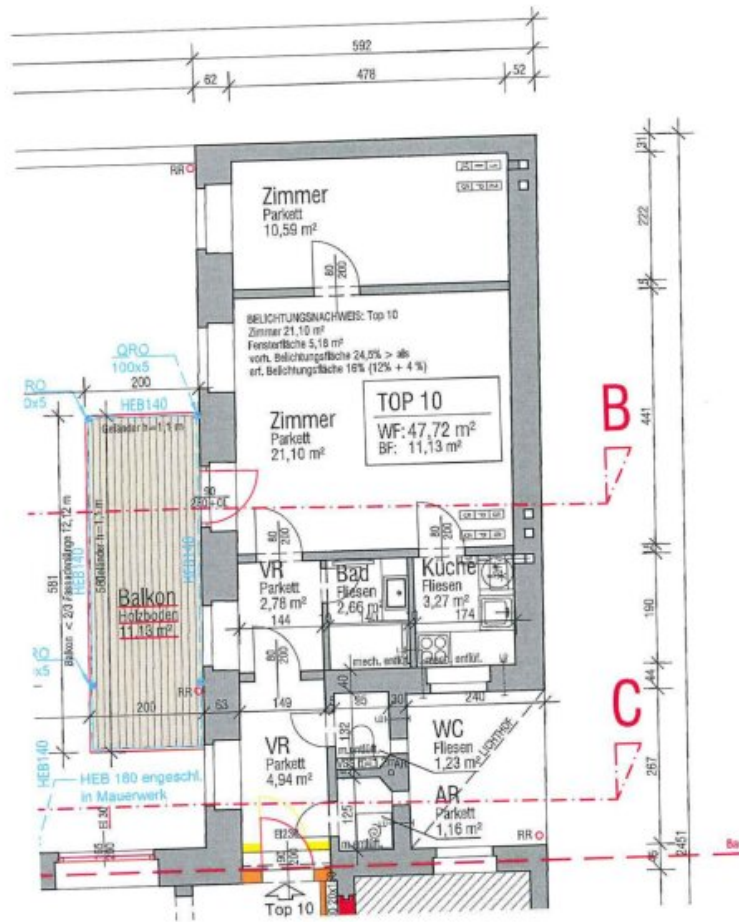
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

WIENER ALTBAUCHARME TRIFFT URBANES WOHNEN IM 2. BEZIRK

Diese **charmante und helle Wohnung** befindet sich im **1. Stock** eines umfassend **sanierten Altbauhauses** und überzeugt durch ihren **klassischen Wiener Charakter** in Kombination mit einer bereits modernisierten Basis.

Das Gebäude selbst präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über einen **Lift (Schlüssellift)** – ein klarer Komfortfaktor im Altbau.

Auf rund **47 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine durchdachte und **klassische Raumaufteilung** und ist **komplett hofseitig und ruhig situiert**:

- **zwei** ideal geschnittene **Zimmer**
- **Balkon hofseitig**
- separate **Küche mit Fenster**
- Bad mit **Walk-In-Dusche**
- separates **WC**
- zusätzlicher **Wirtschafts- bzw. Abstellraum**
- Vorzimmer
- Heizung: **Gasetagenheizung**

Ein **besonderes Highlight** ist der rd. **11 m² große hofseitige Balkon**, der einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt bietet.

Die Wohnung wurde ca. 2025 hochwertig **teilrenoviert** und bietet eine **moderne Ausstattung**:

- **neue Elektrik**
- **Decke im Vorzimmer** wurde **modern abgehängt** und mit **Spots** ausgestattet
- Neues **Badezimmer** mit **Walk-In-Dusche**, Villeroy & Boch Armaturen und **italienischen Fliesen**
- Neues **Hänge-WC** von **Villeroy & Boch**
- **Geschliffene & geölte Parkettböden**
- **Neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung**

Weitere Highlights: barrierefreier Zugang durch Schlüssel-Lift, Fahrradraum, Paketempfangsbox, Glasfaseranschluss, Kabel-/Sat-TV

Ein **trockenes** und gepflegtes **Kellerabteil** rundet das Angebot sinnvoll ab.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNGEN:

- U-Bahn: U2 Taborstraße; U1 Nestroyplatz
- Straßenbahn: Linie 2 (Heinestraße)
- Bus: 5A (Heinestraße), 5B (Volkertplatz)

HINWEIS ZUR EIGENTUMSSITUATION:

Der Verkauf erfolgt derzeit in Form von:

Miteigentumsanteilen • *Wohnungseigentum in Vorbereitung*

Das bedeutet:

- Wohnungseigentumsbegründung ist in Vorbereitung. **Im Grundbuch ist bereits die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an speziell diese Wohnung eingetragen.**

FAZIT

Eine Wohnung für alle, die den Charme eines klassischen Wiener Altbaus schätzen und gleichzeitig die Vorteile eines bereits sanierten Hauses nutzen möchten.

Die Kombination aus Lage, Grundriss, Balkon und Entwicklungspotenzial macht dieses Objekt besonders interessant für Eigennutzer, die sich langfristig im 2. Bezirk positionieren möchten.

KAUFPREIS

Der ausgeschriebene **Kaufpreis von € 339.000,-** versteht sich als **Richtpreis** und kann je nach Nachfrage nach oben oder unten variieren, vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Ihre Ansprechpartnerin - Eveline Momirov, Wiener Immobilienexpertin

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die

Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

SIE HABEN EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS? PROFITIEREN SIE EVTL. VON DER TEMPORÄREN GEBÜHRENBEFREIUNG! IHR VORTEIL BEI EINER GB-EINTRAGUNG BIS ZUM 30.6.26! GERNE STEHE ICH IHNEN HIERFÜR BERATEND ZUR SEITE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap