

**++NEU++ ERSTBEZUG! Modern im Altbau - wunderschöne  
2 Zimmer Wohnung mit Balkon! Generalsaniert!**



**Objektnummer: 5300**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.951,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,35 €
<b>USt.:</b>	11,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

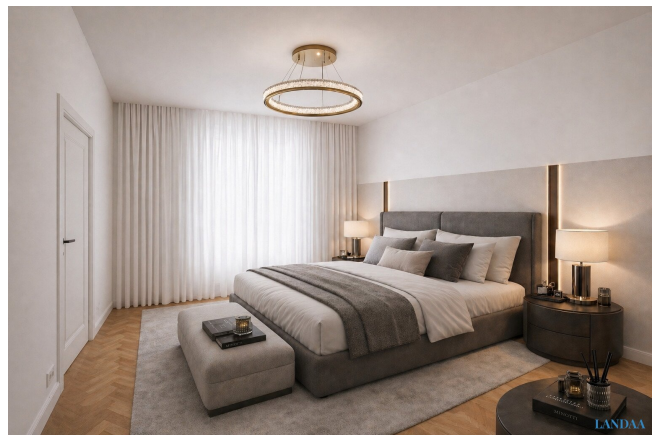
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

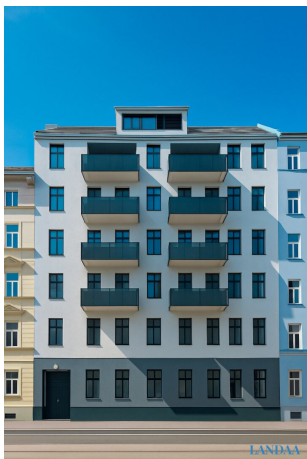
## Ihr Ansprechpartner

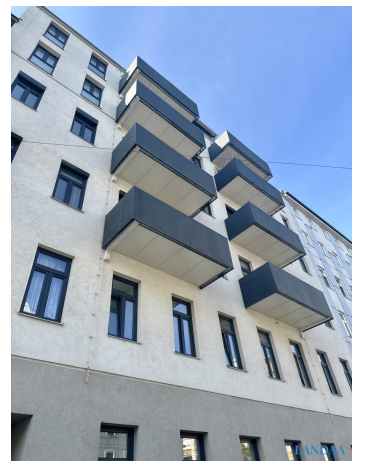


**Roman Babadschanov**

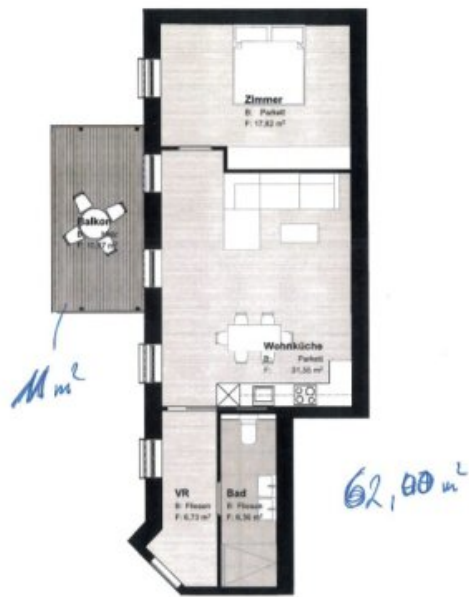
LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B











LANDAA

## Objektbeschreibung

### Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon im Erstbezug

Diese liebevoll generalsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in der **Marchfeldstraße 15** vereint den klassischen Wiener Altbaucharme mit moderner Wohnqualität auf hohem Niveau. Auf rund **62 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit einer **hellen Wohnküche**, einem **ruhigen Schlafzimmer** sowie einem **zeitlos modernen Badezimmer**.

Ein besonderes Highlight ist der **separate Balkon mit ca. 11 m<sup>2</sup>**, der zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden im Freien bietet – ideal für den Morgenkaffee oder den Ausklang des Tages.

### Erstbezug nach Generalsanierung

Die Wohnung wird aktuell umfassend generalsaniert und befindet sich in Fertigstellung (**voraussichtlich Ende Juni 2026**). Es handelt sich um einen **Erstbezug**, bei dem hochwertige Materialien und moderne Ausstattung im Fokus stehen:

- Edler **Parkettboden**
- **Fußbodenheizung** für angenehmes Raumklima
- Stilvolle, moderne **Fliesen und Sanitärausstattung**

Die Wohnung ist **hofseitig ausgerichtet** und überzeugt durch ihre **Ruhe und Helligkeit**.

Optional besteht die Möglichkeit, ein **zusätzliches Schlafzimmer** zu schaffen – ideal für individuelle Wohnkonzepte.

### Gebäude & Sanierung

Das gesamte Altbauhaus wurde vor etwa **6 Jahren umfassend generalsaniert**:

- Erneuerung sämtlicher **Leitungen**
- Sanierung der **Fassade (innen & außen)**

- Hochwertige Modernisierung des **Stiegenhauses**
- Anschluss an die **Fernwärme**

Dies garantiert **niedrige Betriebskosten** sowie ein **nachhaltiges und effizientes Heizsystem**.

## Highlights auf einen Blick

- Klassischer Wiener **Altbau**, hochwertig saniert
- **2 Zimmer** auf ca. **62 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> Balkon**
- **1. Liftstock** – barrierearm erreichbar
- **Offene Wohnküche**
- **Fußbodenheizung** & moderne Ausstattung
- **Hohe Raumdecken & edler Parkettboden**
- **Fernwärme** ? niedrige Betriebskosten
- Ruhige, **hofseitige Lage**
- Sehr gute **Infrastruktur & Verkehrsanbindung**

**Raumaufteilung (ca. 62 m<sup>2</sup>)**

- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Balkon: ca. 11 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

- Hochwertiger **Parkettboden** in Wohn- und Schlafräumen
- **Fußbodenheizung**
- Modernes Badezimmer mit stilvoller Verfliesung
- **Hohe Decken** – typisches Altbauflair
- Balkon mit ausreichend Platz für Sitzbereich und Begrünung

## Haus & Technik

- Repräsentatives Altbauhaus mit modernisiertem Stiegenhaus
- Erneuerte Infrastruktur (Leitungen, Fassade)
- **Fernwärmeanschluss** – effizient und kostenschonend
- **Lift vorhanden**

## **Nutzung**

Die Wohnung ist sowohl ideal für die **Eigennutzung** als stilvoller Wohnraum als auch als **wertbeständige Anlageimmobilie** geeignet.

**Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet!**

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **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 <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap