

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



Objektnummer: 5300

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	369.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.951,61 €
Betriebskosten:	123,38 €
USt.:	12,34 €
Provisionsangabe:	

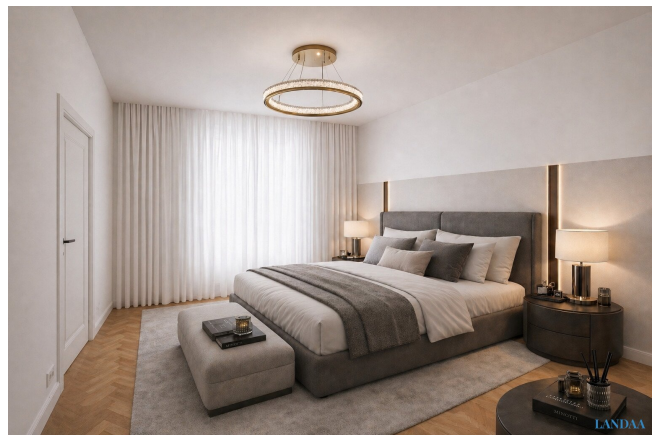
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

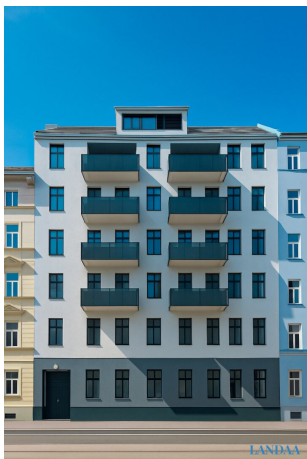
Ihr Ansprechpartner

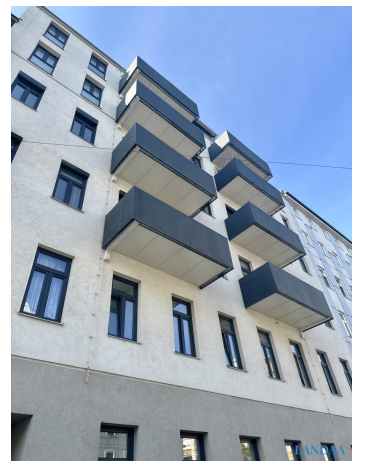


Roman Babadschanov

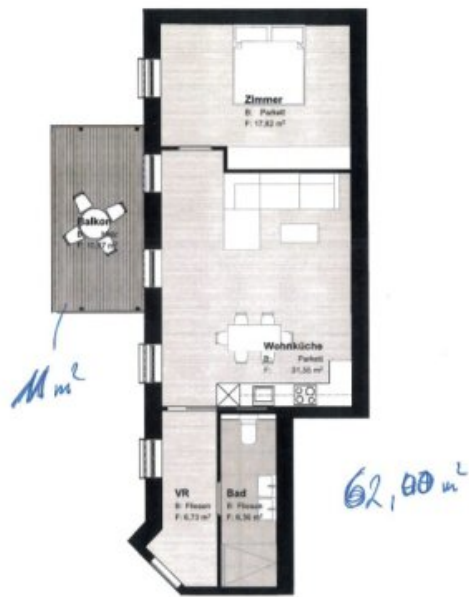
LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B











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 m² 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 m²**, 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 m² + 11 m² 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 m²)

- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Balkon: ca. 11 m²

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