++ Großzügige 4-Zimmer auf ganzer Etage ++ nahe Rochusmarkt



Objektnummer: 8270

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	169,59 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 94,61 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	989.000,00 €
Betriebskosten:	365,17 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Diana Müller

Grabner Immobilien
Bäckerstraße 7/4A
1010 Wien

T +43 664 44 99 377



















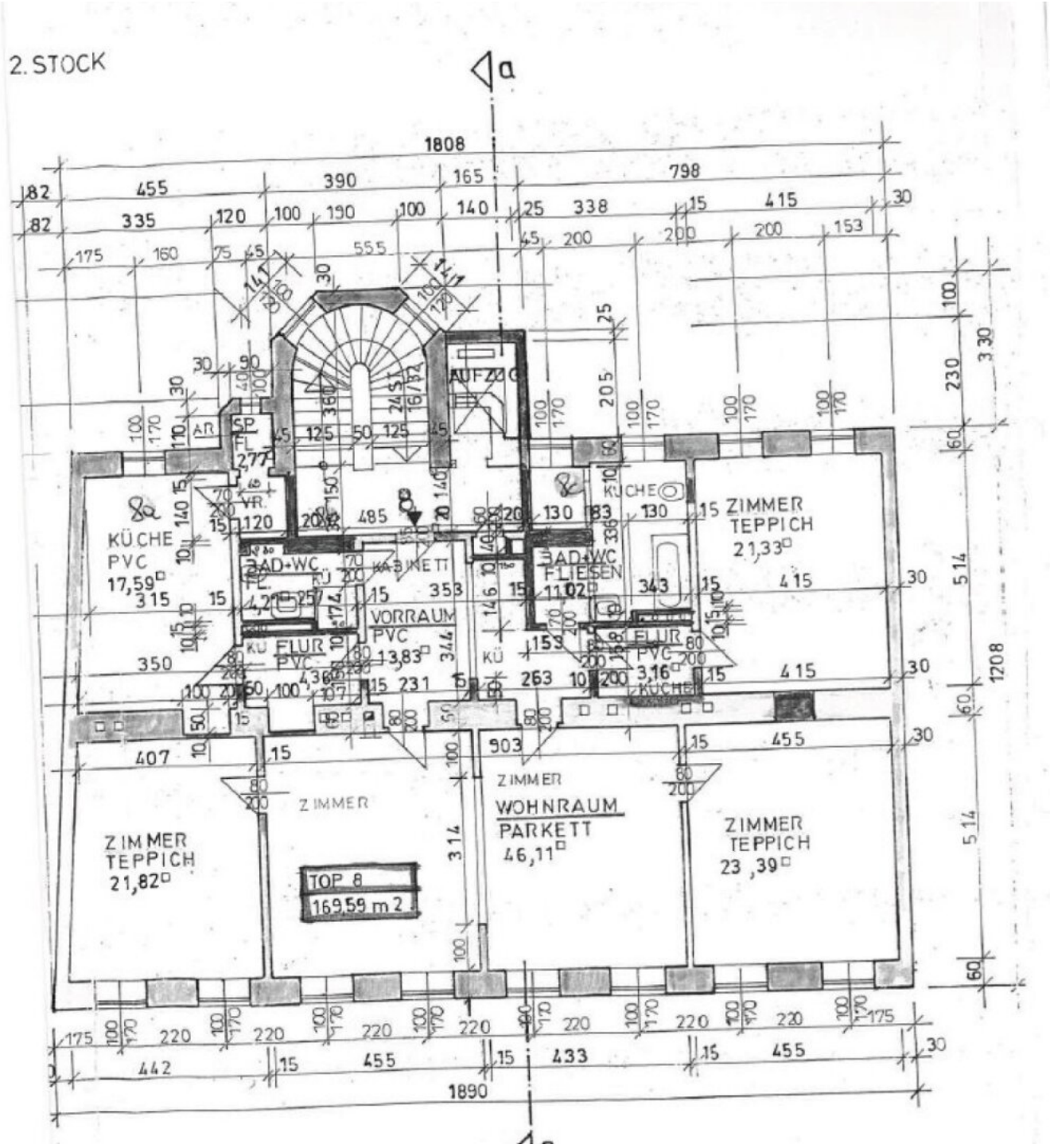











2. STOCK
a
1808
455
390
165
798
335
120
100
190
100
140
25
338
415
555
AUFZUG
KÜCHE
PVC
17,59
BAD+WC
FLIESEN
11,02
15 ZIMMER
TEPPICH
21,33
VORRAUM
PVC
13,83
FLUR
PVC
3,16
FLUR
PVC
4,36
KÜCHE
ZIMMER
TEPPICH
21,82
ZIMMER
WOHNRAUM
PARKETT
46,11
ZIMMER
TEPPICH
23,39
TOP 8
169,59 m2
1208
1890

Objektbeschreibung

++ VIEL RAUM ZUM LEBEN & ENTFALTEN ++

Diese großzügige **Wohnung mit ca. 170 m² Wohnfläche** erstreckt sich über eine **gesamte Etage im 2. Liftstock** und überzeugt vor allem durch ihre vielen großen Zimmer, viel Tageslicht und eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre.

Bereits beim Eintreten beeindruckt das offene Raumgefühl: Hohe Decken, maßgefertigte Holzeinbauten und große Fensterflächen schaffen eine helle, wohnliche Atmosphäre mit viel Gestaltungsspielraum.

Der **lichtdurchflutete Salon** mit Blick in die ruhige charmante Gasse bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet Raum für geselliges Leben, stilvolles Arbeiten oder entspanntes Zurückziehen. Ergänzt durch drei weitere großzügige Zimmer, zwei vollwertige Badezimmer und eine separate Küche mit Speisekammer bietet dieses Zuhause maximale Flexibilität - ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder anspruchsvolle Stadtmenschen.

Ein Zuhause für alle, die **Raum und Substanz** in **Toplage nahe dem Rochusmarkt** schätzen.

Eckdaten & Ausstattung

- ca. 170 m² Wohnfläche
- Gesamte Etage im 2. Stock
- Lift vorhanden
- Fenster mit Innen- und Außenrollos
- Hauszentrale Gasheizung
- Kellerabteil vorhanden
- Reparaturrücklage (30.12.2025): € 29.000

- Betriebskosten inkl. Rücklage: € 547,23
- Heizkosten inkl. Warmwasser: € 393,60

Raumaufteilung:

- Großzügiger **Vorraum mit viel Stauraum**
- **Repräsentativer Salon (ca 46 m²)**, westseitig, ruhig & lichtdurchflutet
- **Küche (ca. 18 m²)** mit Speisekammer, hofseitig, gut belüftbar durch Fenster
- **3 weitere Zimmer (ca. 21–23 m²)** – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **2 Badezimmer**
    - großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC & WM-Anschluss
    - Zweites Bad mit Dusche, Handwaschbecken & WC

Lage & Umgebung:

- 1030 Wien nahe Rochusmarkt

- U3 Kardinal-Nagl-Platz ca. 160 m
- Wien Mitte (U3/U4/S-Bahn/CAT) schnell erreichbar
- Prater, Belvedere, Stadtpark & Botanischer Garten einen kurzen Spaziergang entfernt
- Landstraßer Hauptstraße & „The Mall“ bequem zu Fuß erreichbar

Eine Lage, die **Urbanität, Ruhe und perfekte Infrastruktur** verbindet.

Hinweis: Bei den ersten Abbildungen handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Gestaltung darstellen und nicht den Ist-Zustand zeigen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Erleben Sie diese außergewöhnlich großzügige Wohnung im Herzen dees 3. Bezirks am Besten persönlich.

Gerne übermitteln wir weitere Informationen und vereinbaren einen **unverbindlichen Besichtigungstermin**.

? **Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap