

# Repräsentativer Altbau im Herzen Wiens | Saniert | Ruhelage



KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)

**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5363**  
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	382,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Fidler MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 676 91 35 489

# SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Maximilian Fidler MA**

 **+43 676 9135 489**

 **m.fidler@w7.immo**



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**



KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)





## Objektbeschreibung

Es gibt Wohnungen, die man betritt - und solche, die einen empfangen. Diese hier gehört zur zweiten Kategorie.

Schon der erste Schritt durch die originalen Flügeltüren macht klar: hier wurde nicht gebaut, hier wurde gedacht. Über 344 cm Deckenhöhe spannen sich über ca. 131,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Echtholzparkett trägt jeden Schritt, und das Licht fällt ruhig und gleichmäßig herein - denn beide Seiten der Wohnung öffnen sich ausschließlich zu begrünten, absolut stillen Innenhöfen. Kein Straßenlärm. Kein Durchgangsverkehr. Nur Wien, so wie es sein soll.

Das Herzstück der Wohnung ist das südseitige Wohnzimmer mit ca. 47 m<sup>2</sup> - ein Raum, der atmet. Dank seiner Zweiteilung lässt er sich flexibel bespielen: als großzügige, fließende Wohnlandschaft für die ganze Familie oder als Kombination aus Wohn- und Arbeitsbereich. Drei Zimmer, auf Wunsch als vier veränderbar - ein Grundriss, der mitwächst.

Das ca. 10 m<sup>2</sup> große Bad mit zwei Waschbecken, großer Wanne und separater Dusche setzt denselben Anspruch fort, den die gesamte Wohnung stellt: Mehr als genug - und trotzdem nichts zu viel.

2004 umfassend saniert, aktuell frisch gestrichen. Das Haus selbst wurde zuletzt 2012 grundlegend erneuert. Was geblieben ist: der Charakter. Was hinzugekommen ist: alles, was man heute erwartet.

### Highlights auf einen Blick:

- Ca. 131,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Mezzanin eines repräsentativen Gründerzeithauses
- Deckenhöhe über 340 cm
- 3 Zimmer, flexibel auf Wunsch auf 4 Zimmer erweiterbar
- Absolut ruhig - alle Fenster zu begrünten Innenhöfen (Nord & Süd), kein Fenster zur Straße
- Wohnzimmer ca. 47 m<sup>2</sup> südseitig, teilbar
- Bad ca. 10 m<sup>2</sup> mit 2 Waschbecken, Wanne & separater Dusche

- Originale Flügeltüren, Echtholzparkett, neue Fenster
- Sicherheitstür mit 7-Punkt-Verriegelung
- Vaillant Gastherme (Etagenheizung)
- Geräumiger Lift, Kellerabteil ca. 5 m<sup>2</sup>
- Sofort verfügbar

## **Wunderschöner Altbau. Absolute Ruhe. Mitten in Wien. Einmalig.**

**Kaufpreis: EUR 1.099.000,-**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler MA**

? Mobil.: +43 676\_9135 489

? E-Mail: m.fidler@w7.immo

Website: www.w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

*Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <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 <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap