

**1180 Wien - Helle 2-Zimmer Altbauwohnung mit  
Fischgrätparkett & Glasoberlichte in zentraler Lage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7996/238**

**Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 228,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,49
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### David-Alessandro Wareka

Warestone Immobilien GmbH  
Bahnstraße 59  
2345 Brunn am Gebirge

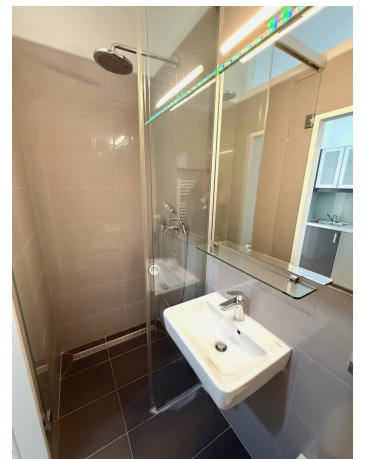
H 0664 513 9739

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



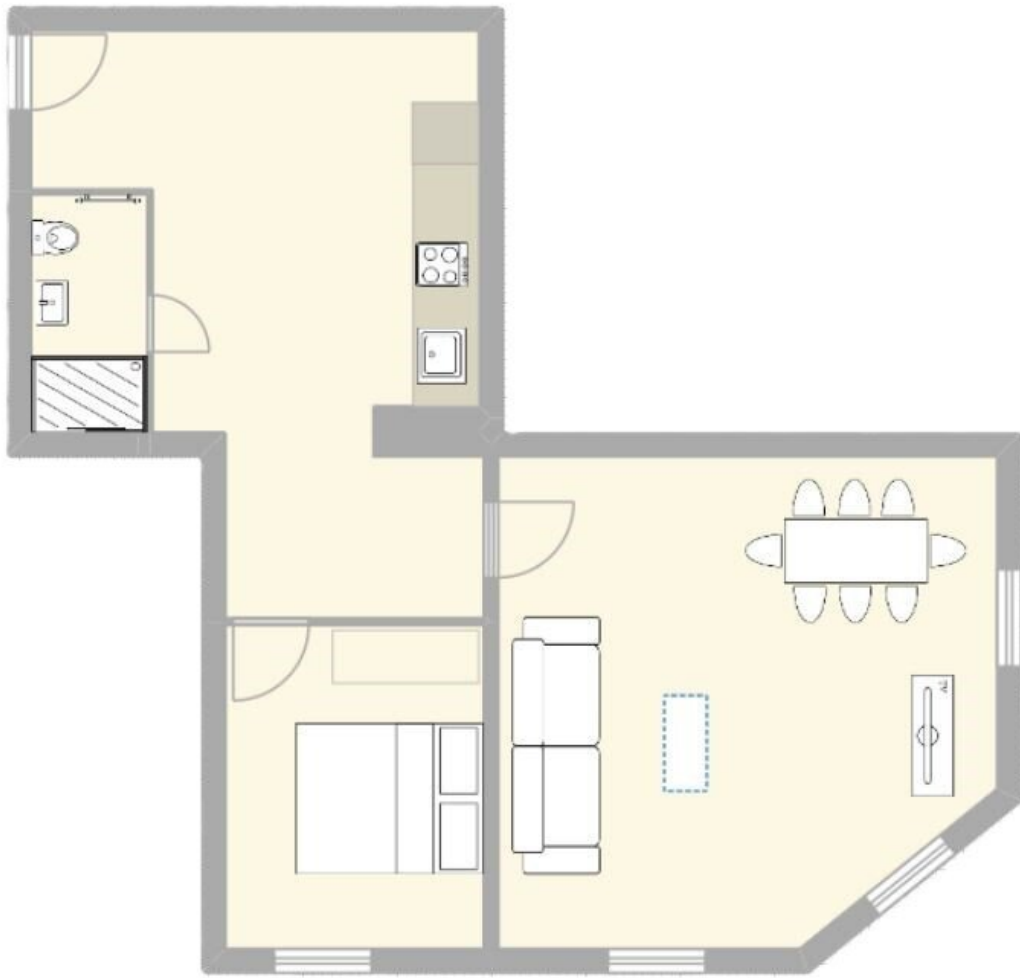












# Objektbeschreibung

## Lage & Infrastruktur

Die **Theresienstraße** bietet ein Wohnumfeld, das durch seine erstklassige Nahversorgung und zentrale Lage glänzt. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Supermärkte, traditionelle Bäckereien und Apotheken, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Das **gastronomische Leben** rund um das Kreuzgassenviertel und die **Währinger Straße** bietet eine große Auswahl an **Cafés** und **Restaurants**, die den besonderen Charakter dieses Viertels prägen. Da das **AKH** sowie namhafte **medizinische Einrichtungen** in der unmittelbaren Nachbarschaft liegen, profitiert man hier von einer **exzellenten und wertstabilen Infrastruktur**.

Zusätzlich zur **hohen Lebensqualität** ist die **öffentliche Anbindung hervorragend**. Die **U6-Station Michelbeuern-AKH** sowie die **Straßenbahnlinien 42, 43** und **44** sind nur wenige Gehminuten entfernt. Diese ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zum Schottentor und direkt in die Wiener Innenstadt.

Der Standort ist ideal für alle, die in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend leben möchten – und dennoch nicht auf die schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt verzichten wollen.

## Raumaufteilung & Ausstattung - kompakt und hochwertig

Die rund **47 m<sup>2</sup>** große Wohnung liegt im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Gründerzeithauses **mit Aufzug** und wurde im Jahr **2015 modernisiert**. Der Grundriss wurde so konzipiert, dass die **gesamte Fläche optimal genutzt** wird und keine Quadratmeter durch reine Gangflächen verloren gehen. Beim Betreten der Wohnung führt ein **großzügiger Vorraum** in den zentral gelegenen Ess- und Küchenbereich.

Die **durchdachte Raumaufteilung** sorgt für ein **zeitgemäßes Wohngefühl** und nutzt jeden m<sup>2</sup> ideal aus. Die beiden **Wohnräume sind separat begehbar** und beeindrucken durch ihre **klassische Altbau-Raumhöhe**, die für ein helles und offenes Ambiente sorgt.

Ein **besonderes Augenmerk** liegt auf der Ausstattung. Die Wohnung ist mit **hochwertigem Fischgrät-Eichenparkettboden** ausgestattet. Ein außergewöhnliches Highlight sind die **stilvollen Glasoberlichten** sowie dazu passende **Glaseinsätze** in den Innentüren. Diese sorgen nicht nur für ein exklusives Ambiente, sondern ermöglichen auch einen optimalen **Tageslichteinfall**, wodurch die gesamte Wohnung besonders **hell und freundlich** wirkt. Das **moderne Badezimmer mit Lichtschacht** ist stilvoll **verflies** und verfügt über eine Dusche, ein WC, ein Waschbecken sowie einen Handtuchrockner. Auch das **Gebäude** selbst vermittelt einen **sehr gepflegten Eindruck**, was bereits im repräsentativen Eingangsbereich mit historischem **Mosaikboden** sichtbar wird. Im Innenhof des Hauses besteht zudem die Möglichkeit, Fahrräder abzustellen. Eine gemeinschaftliche **Waschküche** mit Waschmaschine

und Trockner sowie ein **eigenes Kellerabteil** ergänzen die praktischen Vorteile dieser Wohnung.

## **! Sie benötigen Hilfe bei der Finanzierung?**

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungsfragen und stellen auf Wunsch den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Unser ausgezeichnetes Netzwerk ermöglicht Ihnen den Zugang zu passenden Finanzierungslösungen.

## **Rundum-Service für Ihre Immobilie**

Sie möchten vor dem Kauf noch Ihre eigene Immobilie verkaufen? Gerne bieten wir Ihnen eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie an und unterstützen Sie professionell bei der Vermarktung und dem Verkauf – so steht Ihrem Immobilienkauf bald nichts mehr im Weg.

## **Information**

Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**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