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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,82 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 228,14 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	92,68 €
USt.:	10,88 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Alessandro Wareka

Warestone Immobilien GmbH
Bahnstraße 59
2345 Brunn am Gebirge

H 0664 513 9739








2. STOCK















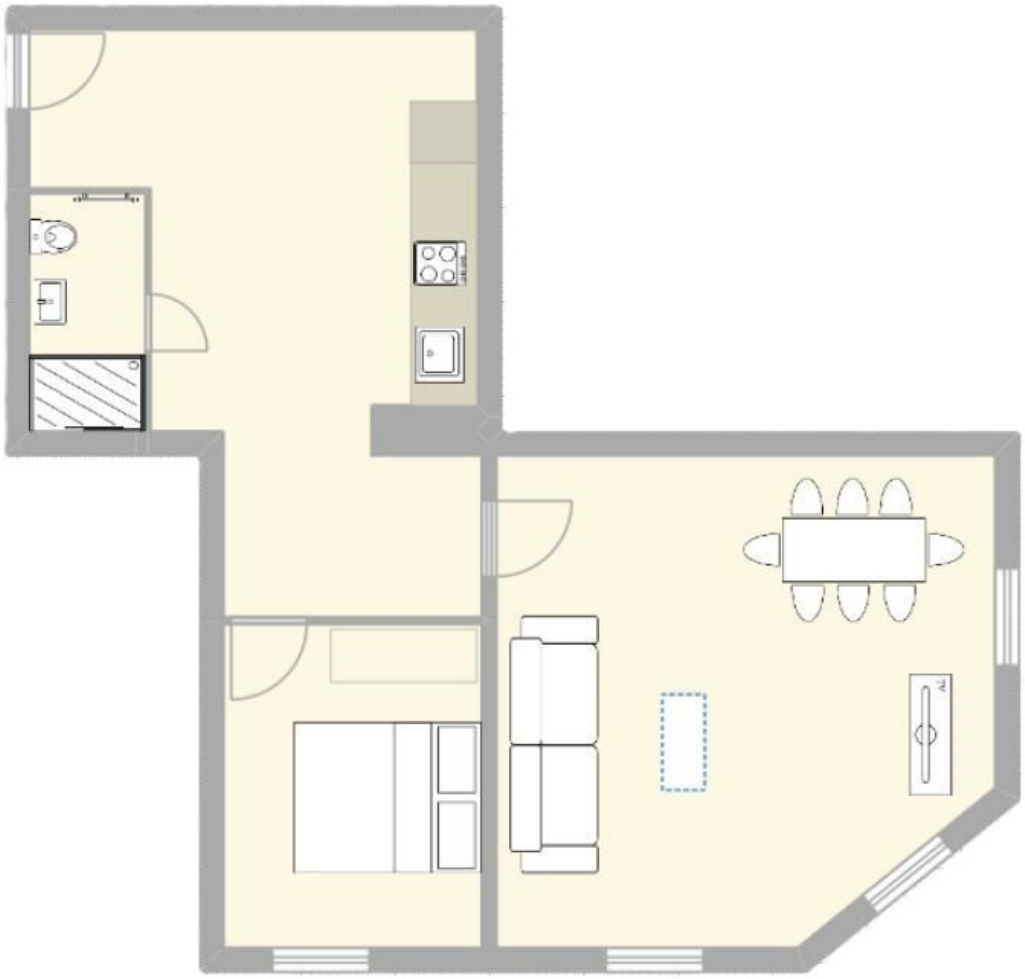












Objektbeschreibung

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 m²** 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 m² 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 **verfliest** und verfügt über eine Dusche, ein WC, ein Waschbecken sowie einen Handtuchtrockner. 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