

## **Klassische Wiener Eleganz – Renovierte Altbauwohnung mit besonderem Charakter im Volkertviertel**



**Objektnummer: 7398/202600512**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 148,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,25 €
<b>USt.:</b>	16,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

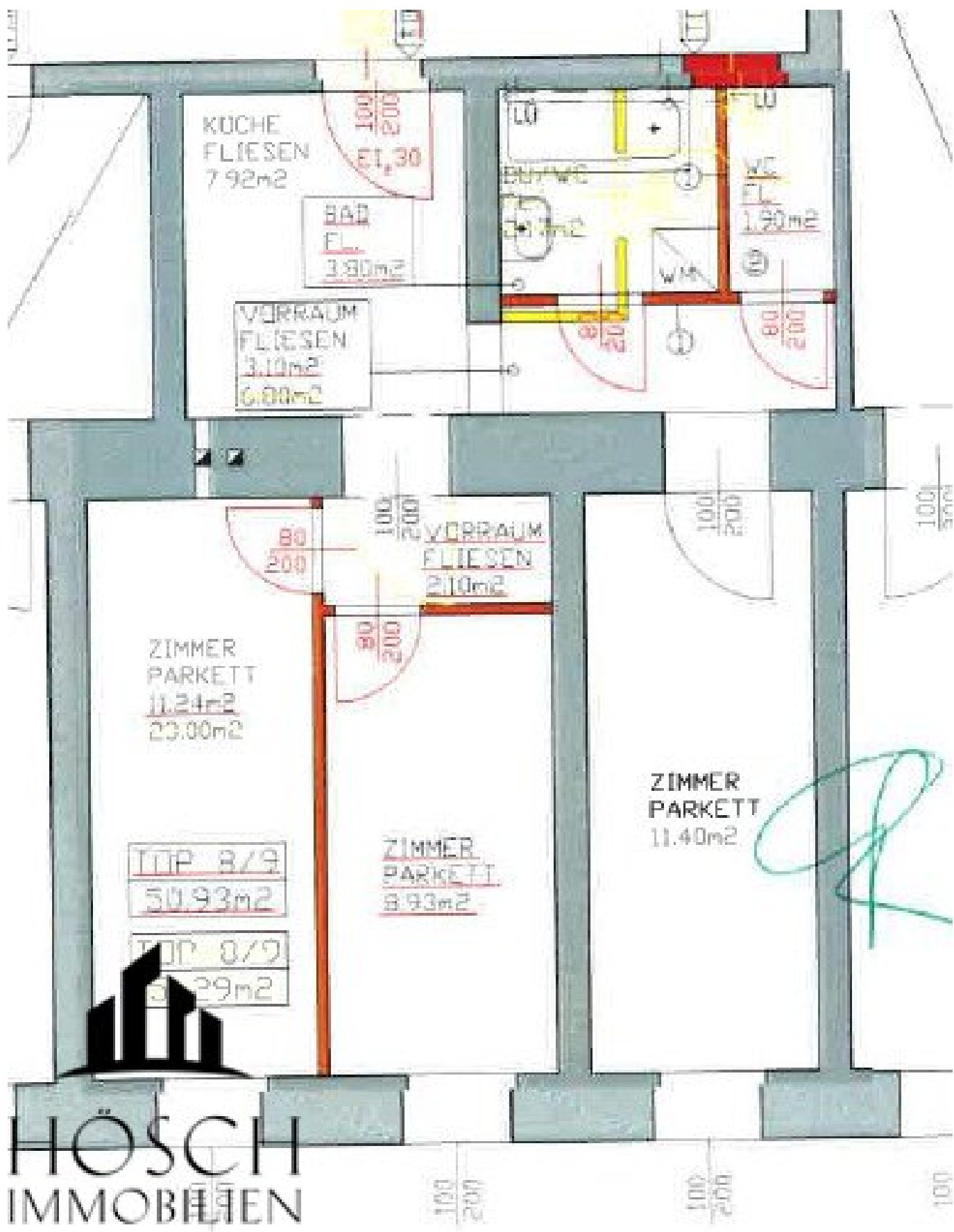












## Objektbeschreibung

### Stilvolle Altbauwohnung – Renoviert & bezugsfertig im beliebten 2. Bezirk

**Direkt einziehen** in Ihr neues Zuhause im Herzen des 2. Bezirks – einer **charmanten Altbauwohnung**, die klassischen Wiener Charakter mit modernem Wohnkomfort verbindet. Diese bereits **schön renovierte 3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus stilvollem Ambiente, durchdachter Raumaufteilung und **einer Lage zum Wohlfühlen**.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man den besonderen Charakter dieser Liegenschaft: **Die wunderschön erhaltene Stuckfassade** und der **repräsentative Eingangsbereich** vermitteln sofort das Gefühl **klassischer Wiener Altbau-Eleganz**. Dieser Eindruck setzt sich in der Wohnung nahtlos fort – helle Räume, eine angenehme Wohnatmosphäre und die geschmackvolle Renovierung schaffen ein Zuhause, in dem Sie ohne großen Aufwand direkt ankommen, einziehen und sich wohlfühlen können.

#### HIGHLIGHTS:

- Schön renoviert – direkt einziehen und wohlfühlen
- Toller Grundriss mit **zentral begehbaren Räumen**
- Klassischer Altbaucharme kombiniert mit modernem Wohngefühl
- **1. Stock mit Lift** – bequem erreichbar
- Top Lage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung
- Perfekt für Eigennutzer oder als wertbeständige Investition

Auf **50,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit 2-3 Zimmern. Aktuell sind es 3 kleine Zimmer, wobei eine Trennwand entfernt werden kann, um eine schöne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Wohnzimmer (siehe erstes Bild/Visualisierung) zu schaffen. Generell befindet sich die Wohnung in einem gepflegten und bereits renovierten Zustand und bietet damit die ideale Grundlage für alle, die ohne aufwendige Sanierungsarbeiten einziehen möchten.

Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen gemeinsam mit dem stilvollen Altbauflair für eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und modern gestaltet.

Trotz der zentralen Lage profitieren Sie von einer **angenehmen Wohnruhe in einer wenig befahrenen Straße** – eine Kombination, die im urbanen Raum besonders gefragt ist.

## **HARD FACTS:**

**Kaufpreis:** € 265.000,-

**Wohnfläche:** 50,93 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3 kleine Zimmer (oder 2 Zimmer mit großem Wohnzimmer)

**Stockwerk:** 3. Stock mit Lift

**Baujahr:** ca. 1900

**Betriebskosten inkl. USt.:** € 257,80

**Kellerabteil:** JA

Die aktuell schönen Holzkastenfenster können jedoch auch gegen einen kleinen Aufpreis von 3.000 Euro auf 3-Fach-Verglaste Kunststofffenster vom Eigentümer getauscht werden.

Die Lage spricht für sich: Mitten im lebendigen 2. Bezirk genießen Sie eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Besonders hervorzuheben ist das **charmante Volkertviertel**, das sich in den letzten Jahren zu einem echten Geheimtipp entwickelt hat – geprägt von kleinen Cafés, urbanem Flair und einer entspannten Nachbarschaftsatmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist der beliebte **Volkertmarkt** mit regionalen Spezialitäten, frischen Produkten und gemütlichen Lokalen – ein Ort, der dem Viertel seinen besonderen Charakter verleiht. **Dieser wird auch gerade umfänglich umgebaut und aufgewärtet.**

Abgerundet wird das Ganze durch die ausgezeichnete öffentliche Anbindung – U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof sind rasch erreichbar und bringen Sie bequem in die Wiener Innenstadt und darüber hinaus.

**Erfolgshonorar:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

**Herr Lucas Taufer** steht Ihnen für alle Fragen sowie eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung.

0660 7542528

Gerne unterstützen wir Sie gemeinsam mit einem der führenden Finanzierungsexperten Österreichs und ermöglichen Ihnen attraktive Finanzierungsbedingungen.

*Manche Bilder wurden virtuell gestaged/möbliert und dienen ausschließlich der Inspiration. Das erste Bild ist eine Visualisierung, die die Möglichkeit eines großen Wohnzimmers ohne der Trennwand darstellen soll.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap