

**#SQ - 2 ZIMMER ERSTBEZUG – STILVOLLER ALTBAU MIT  
IDEALEM GRUNDRISS IN RUHIGER LAGE**



**Objektnummer: 21751**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	40,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	213.750,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,39 €
<b>USt.:</b>	11,32 €

## Ihr Ansprechpartner

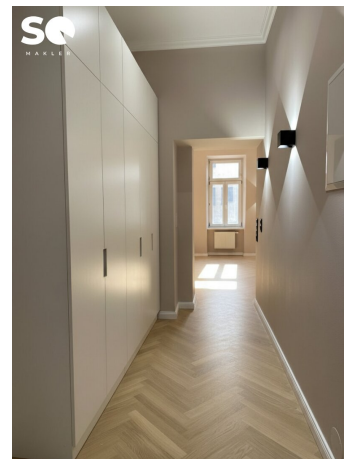
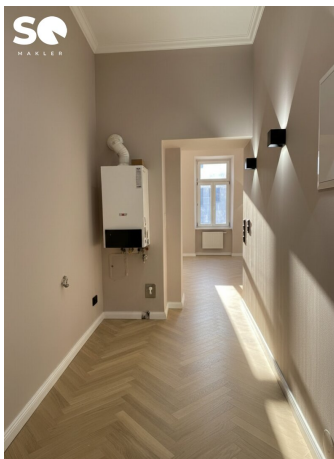


**Adam Brandis**

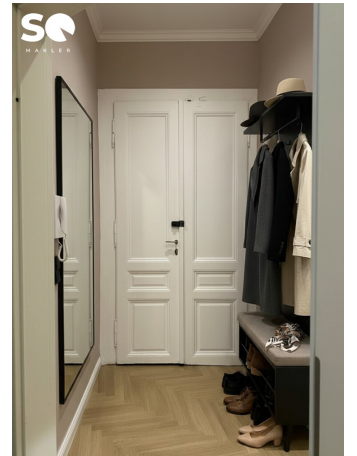
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

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

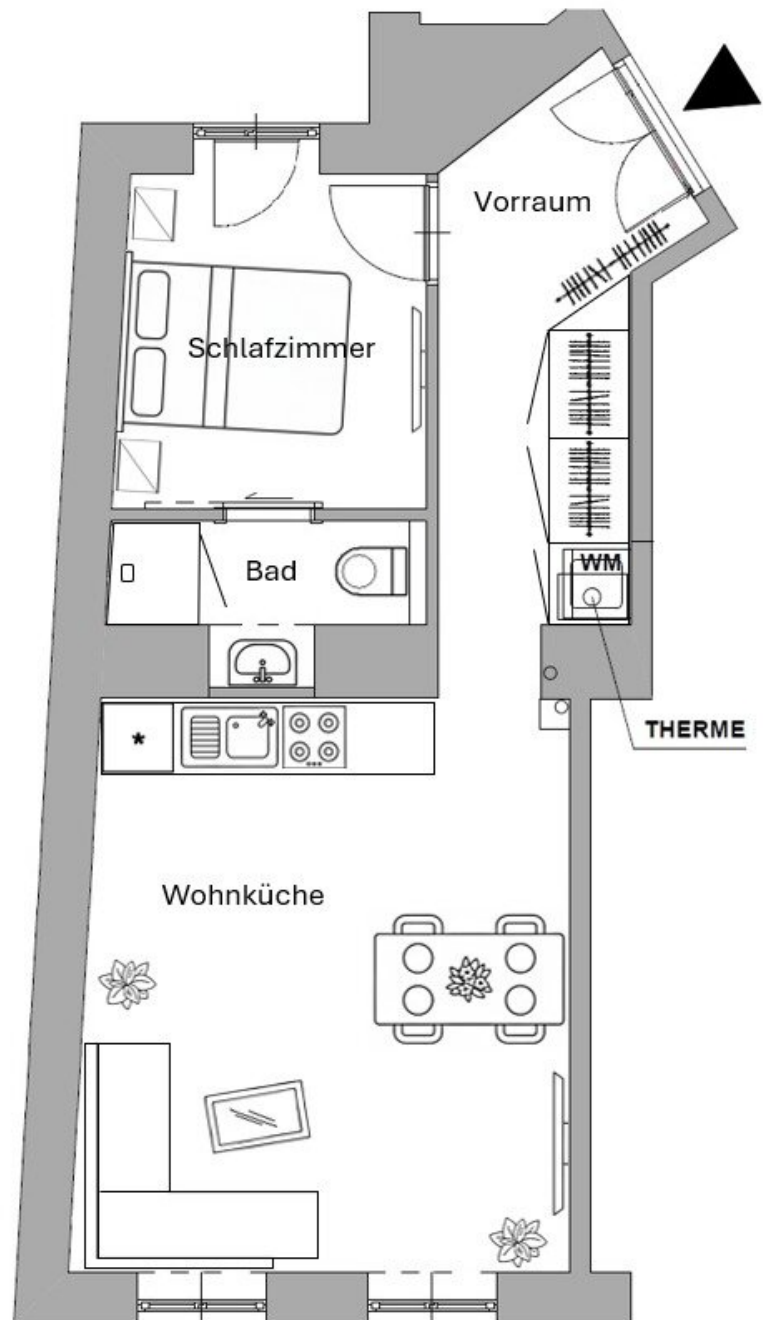
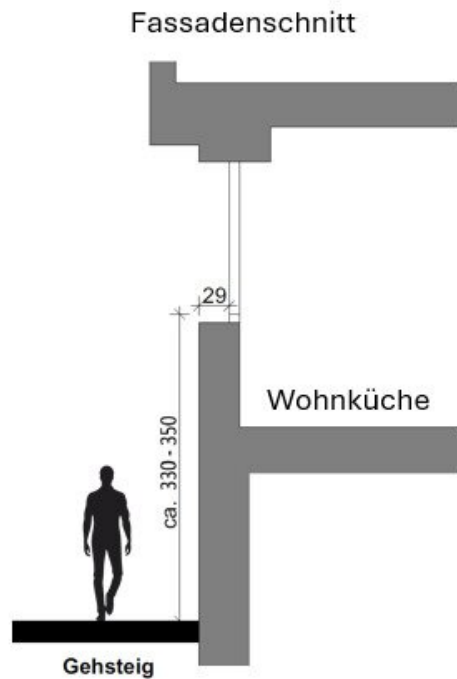
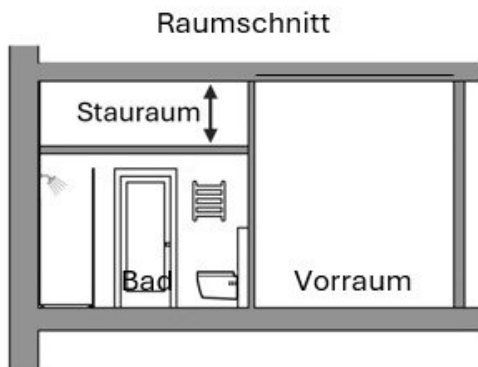








HM	2 ZIMMER
ca. 40,53 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	ca. 21,51 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 8,03 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 8,15 m <sup>2</sup>
Bad / WC	ca. 2,85 m <sup>2</sup>
Stauraum	ca. 2,80 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,3 – 3,4 m



Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag, sowie zur Veranschaulichung. Die dem Plan zu entnehmenden Abmessungen sind nicht geeignet, um Bestellungen von Einbaumöbeln vorzunehmen – Naturmasse erforderlich! Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

In einer **ruhigen und zugleich trendigen Wohnlage des 16. Bezirks** befindet sich diese **außergewöhnlich gut geschnittene Altbauwohnung** mit ca. **40,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Sie liegt **uneinsichtig im Hochparterre (Niveau 1. OG)** eines gepflegten Hauses aus der Jahrhundertwende und überzeugt durch eine **seltene Kombination aus Altbauflair, modernem Wohnkomfort und durchdachter Raumplanung**.

Gerade im Altbau sind stimmige Grundrisse und zeitgemäße Ausstattung keine Selbstverständlichkeit – **hier wurde beides auf höchstem Niveau vereint**. Die **lichte Raumhöhe von ca. 3,40 m in allen Aufenthaltsräumen**, große Fensterflächen und ein **französischer Balkon mit Blick in den absolut ruhigen, begrünten Innenhof** schaffen ein offenes, angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Privatsphäre.

Der **hervorragende Grundriss** bietet:

- eine **großzügige Wohnküche** mit ausreichend Platz für Küche, Esstisch und Wohnbereich,
- ein **ruhiges Schlafzimmer zum Innenhof** mit **direktem Badezimmerzugang**,
- einen **zusätzlichen, clever integrierten Stauraum** (ca. 2,8 m<sup>2</sup>),
- sowie einen **zentralen Vorraum**, der Platz für einen großzügigen Einbauschränk bietet und in dem **Waschmaschine und Therme elegant verborgen** werden können.

Die Wohnung wurde **soeben generalsaniert** und wird als **hochwertiger Erstbezug** angeboten. Historische Elemente wie **Stuckatur** treffen hier auf ein **modernes Beleuchtungskonzept mit stilvollen Wandleuchten**, edle Materialien und zeitloses Design.

### Ausstattungs-Highlights

- Vollständig erneuerte **Elektrik und Heizung**
- **Bad mit Keramiken von Villeroy & Boch** und **Armaturen von Hansgrohe**
- **Großformatiges Feinsteinzeug**
- **Edles Eichenparkett im Fischgrätmuster**
- Hochwertiges, stimmiges Wohn- und Lichtkonzept

- **Französischer Balkon** mit Blick in den ruhigen Innenhof

## Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **40,5 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **2**
- Baujahr: ca. **1900** – Altbau
- Zustand: **Erstbezug nach Generalsanierung**
- Heizung: **WOLF Gas-Etagenheizung** mit Radiatoren
- Böden: **Fischgrät-Parkett & moderne Fliesen**
- Fenster: **Isolier-Kunststofffenster mit Doppelverglasung**
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Kaufpreis: **€ 213.750,-**
- Provision: 3% zzgl. 20 USt.

Diese Wohnung ist eine **echte Rarität im Altbau-Segment**: perfekter Grundriss, hochwertige Sanierung und ein Wohngefühl, das man in dieser Größe nur selten findet. Ideal für **Singles, Paare oder Anleger**, die **urbanen Lebensstil, Qualität und das Besondere** suchen.

### Kontaktdaten:

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis direkt über das Kontaktformular oder unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) sowie [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at) für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

Disclaimer: Die in den Bildern dargestellten Einrichtungen sind als Vorschläge zu verstehen

und wurden mit KI in die originalen Bilder eingefügt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap