

**BACKSTEINBAU MIT HAUSCHARAKTER FRISCH
SANIERTE 4-ZIMMER FAMILIENWOHNUNG, SOFORT
BEZUGSFERTIG**



Objektnummer: 1633/433

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,24 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	223,05 €
USt.:	22,31 €
Provisionsangabe:	

10.080,00 € inkl. 20% USt.

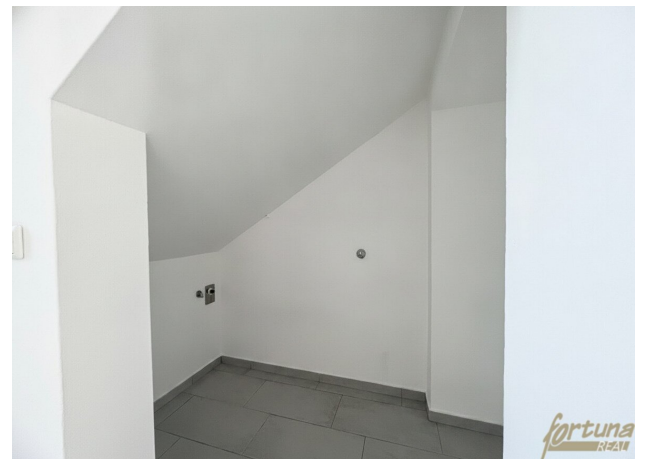
Ihr Ansprechpartner

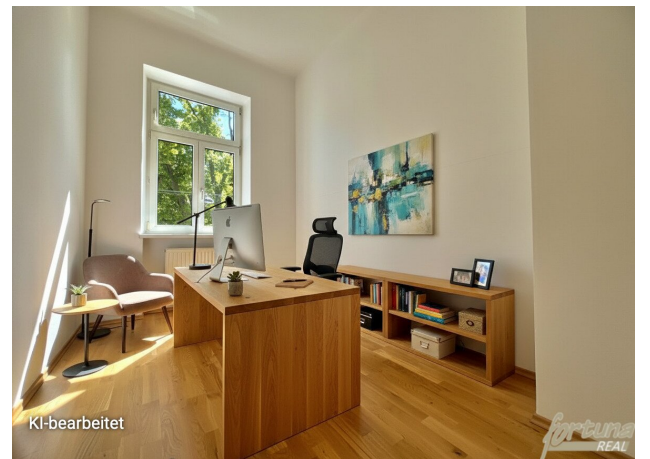


Cornelia Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau



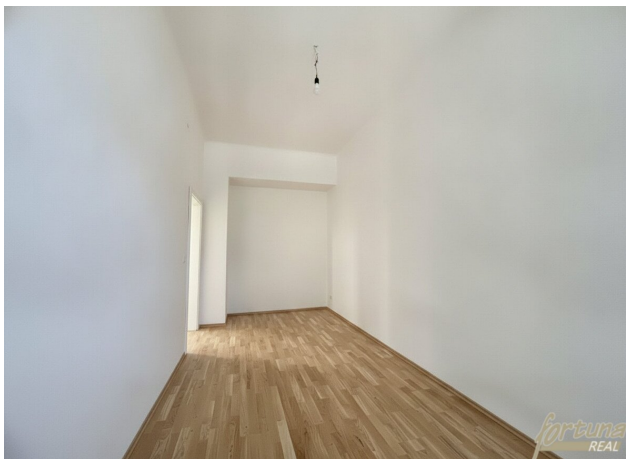






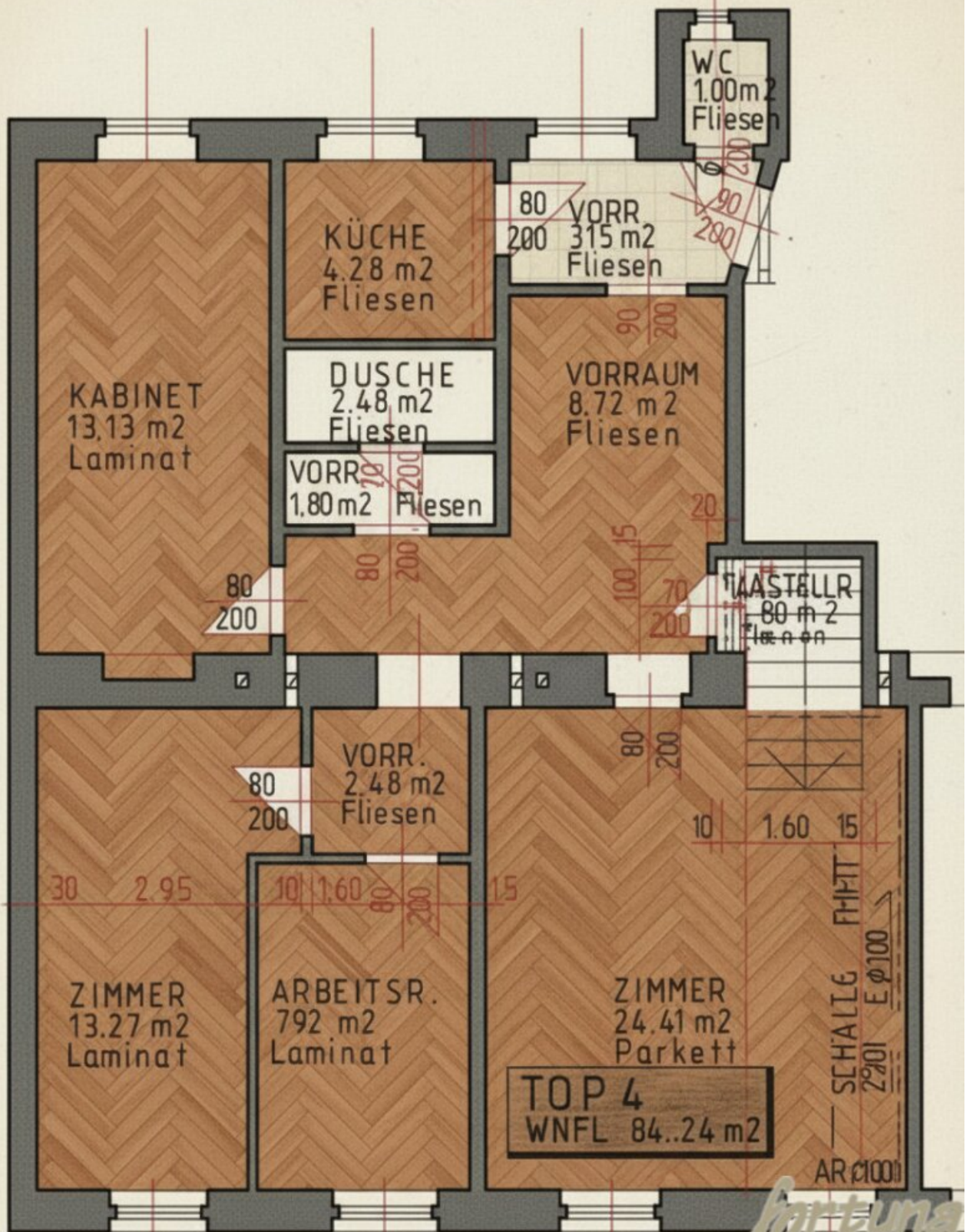












KI-bearbeitet

fortuna
IMMOBILIEN
REALESTATE

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Altbauwohnung in einem markanten Backsteingebäude vereint großzügiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Lage im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung wurde erst kürzlich (2026) umfassend saniert und präsentiert sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand. Neue Echtholz-Parkettböden, eine neue Einbauküche neue Innentüren sowie modernisierte Sanitär- und Ausstattungsbereiche sorgen für einen zeitgemäßen Wohnkomfort ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

Die gesamte Liegenschaft wurde im Zuge einer umfassenden Generalsanierung um das Jahr 2000 modernisiert und verbindet den Charakter eines klassischen Altbaus mit einem zeitgemäßen Gebäudezustand. Die Liegenschaft verfügt über einen allgemeinen Gartenbereich und vermittelt durch ihre Architektur und geringe Anzahl an Wohnungseigentumsobjekten ein Wohngefühl, das eher an ein Haus als eine klassische Wohnhausanlage erinnert.

Auf rund 85 m² Wohnfläche bietet die Wohnung:

- einen großzügigen Vorraum mit zwei praktischen Abstellbereichen,
- 4 getrennt nutzbare Zimmer,
- eine separate Küche,
- Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken,
- ein zusätzliches separates WC.

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, den 4 getrennt nutzbaren Zimmern, der separaten Küche und dem zusätzlichen WC und zahlreiche Stauraummöglichkeiten bietet die Wohnung eine hohe Alltagstauglichkeit für Familien und Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Die klare Trennung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereichen schafft Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen und Wohnbedürfnisse.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Einlagerungsraum. Dieser ist direkt über den allgemeinen Gartenbereich erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Kinderwagen, Sportgeräte, Werkzeuge oder saisonale Gegenstände.

Der Gartenbereich steht den Bewohnern des Hauses zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Nicht nur die Wohnung selbst wurde modernisiert, sondern auch die Wohnhausanlage wurde bereits umfassend saniert. Im Zuge einer Generalsanierung um das Jahr 2000 wurden unter anderem:

- * Dach
- * Fassade
- * Fenster
- * Elektroinstallationen
- * Spenglerarbeiten

erneuert.

Ein besonderer Vorteil dieser Liegenschaft ist ihr privater Charakter. Das Gebäude unterscheidet sich deutlich von größeren Wohnanlagen mit zahlreichen Parteien. Durch die geringe Anzahl an Wohnungseigentumsobjekten entsteht ein Wohngefühl, das in vieler Hinsicht eher an ein Haus als an eine klassische Wohnhausanlage erinnert.

Die Backsteinfassade verleiht dem Gebäude ein eigenständiges Erscheinungsbild und unterstreicht den besonderen Charakter der Liegenschaft.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnung erst kürzlich (2026) umfassend saniert (ua Echtholzböden!)
- sofort bezugsfertig
- rund 85 m² Wohnfläche
- seltene 4-Zimmer-Aufteilung (Wohnzimmer plus drei weitere Zimmer)
- separate neue Einbauküche

- neue Parkettböden
- neue Innentüren
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch
- zusätzliches, separates Gäste-WC
- großer Lagerraum (Zugang über den allgemeinen Gartenbereich)
- Wohnhaus bereits umfassend modernisiert - Generalsanierung um das Jahr 2000
- Dach, Fassade und Fenster erneuert
- modernisierte Elektroinstallationen
- private Wohnatmosphäre
- Wohngefühl mit Hauscharakter
- Backsteinfassade
- gute öffentliche Verkehrsanbindung
- U6 rasch erreichbar
- Shopping City Süd in wenigen Autominuten erreichbar
- schnelle Anbindung an A23 und A2

Hier profitieren Sie von einem komfortablen Zuhause mit ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte – kombiniert mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Allgemeiner Hinweis:

Die Fotos wurden teilweise virtuell bearbeitet (virtual staging) und ersetzen keine Besichtigung vor Ort. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand der Immobilie sind möglich. Ihr Immobilienberater zeigt Ihnen die Gegebenheiten gerne persönlich. Ein Provisionsanspruch entsteht erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

Jetzt besichtigen & Potenzial entdecken!

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sie brauchen eine Finanzierung? Wir stellen gerne den Kontakt zu Finanzierungsspezialist:innen her.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap