

**Exklusive 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in
Bestlage des 1. Bezirks – Gonzagagasse 1010 Wien**



Objektnummer: 5486

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	156,50 €
Heizkosten:	248,79 €
USt.:	47,86 €
Provisionsangabe:	

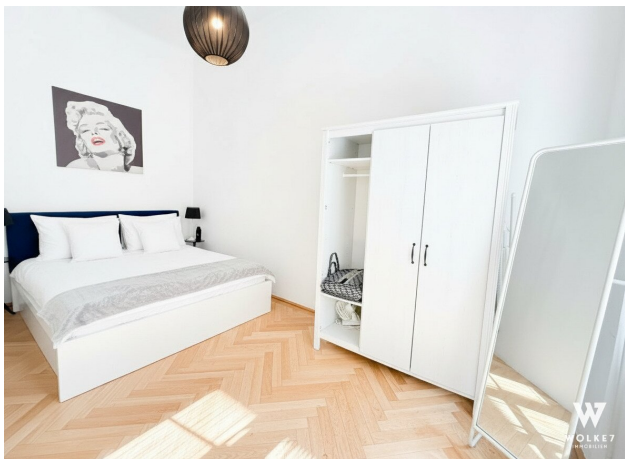
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

SHARLEENA HUMMEL

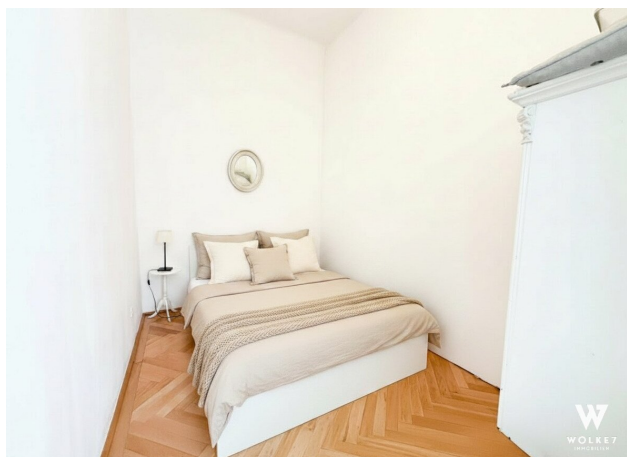
 **+43 699 176 555 77**

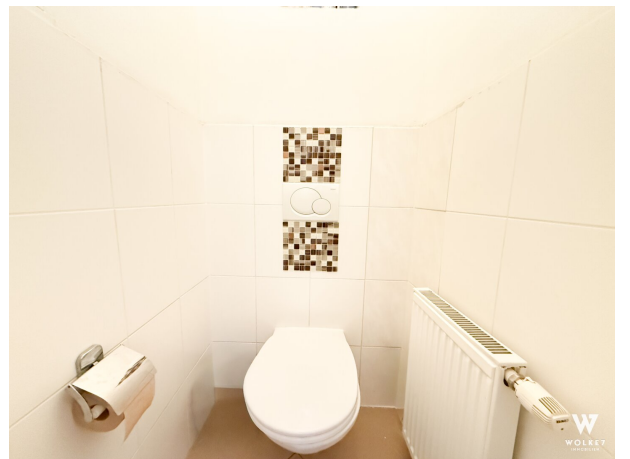
 **s.hummel@w7.immo**



WOLKE 7 IMMOBILIEN

**WOLKE7
IMMOBILIEN**







Objektbeschreibung

In absolut begehrter Lage des 1. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich in der renommierten Gonzagagasse, einer der gefragtesten Adressen der Wiener Innenstadt, und vereint klassischen Wiener Altbaucharme mit hochwertiger, moderner Sanierung. Die ca. 66 m² große Wohnung befindet sich im 3. Stock eines aufwendig kernsanierten Hauses und präsentiert sich im hochwertigen Zweitbezug in ausgezeichnetem Zustand. Besonders hervorzuheben ist die seltene Kombination aus Innenstadtlage, stilvollem Altbauflair und privater Freifläche. Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt das luxuriös gestaltete Entree, das den exklusiven Charakter der Liegenschaft unterstreicht.

Die Wohnung überzeugt durch einen optimalen Grundriss sowie helle, sonnendurchflutete Räume. Der einladende Eingangsbereich führt in das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen.

Über den Flur erreicht man zwei ruhige Schlafzimmer, wodurch sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer:innen als auch als exklusive Stadtresidenz hervorragend eignet.

Edler Fischgrätparkett, neue 2-fach-verglaste Fenster in stilgerechter Altbauoptik sowie die geschmackvolle Möblierung verleihen der Wohnung ein besonders hochwertiges Wohngefühl.

Highlights der Immobilie:

- Toplage in der Gonzagagasse, 1010 Wien
- Ca. 66 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- **Balkon** / Freifläche – absolute Seltenheit im 1. Bezirk
- Kernsaniertes Wohnhaus
- Zweitbezug

- Vollmöbliert
- Sonnendurchflutete, helle Räume
- Großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Angrenzende Küche mit perfektem Grundriss
- Zwei Schlafzimmer
- Wunderschöner Fischgrätparkett
- Neue 2-fach-verglaste Fenster in Altbauoptik
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Gasetagenheizung
- Sofort bezugsfähig
- Sehr guter Zustand
- 2. Stock ohne Lift
- Repräsentatives, luxuriöses Entree

Eine seltene Gelegenheit, eine stilvolle Altbauwohnung mit Balkon in einer der exklusivsten

Lagen Wiens zu erwerben.

Kaufpreis: EUR 799.000 (VB) + Möblierung EUR 20.000

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: s.hummel@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

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