

**Angenehm kühl. Herrlich ruhig. Klassisch Wiener Altbau in zentraler Lage.**



Stilvoller Altbau mit modernem Komfort

**Objektnummer: 5116**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1904                              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 40,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 2,50 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,50                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 228.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 95,88 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 11,92 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Toth**

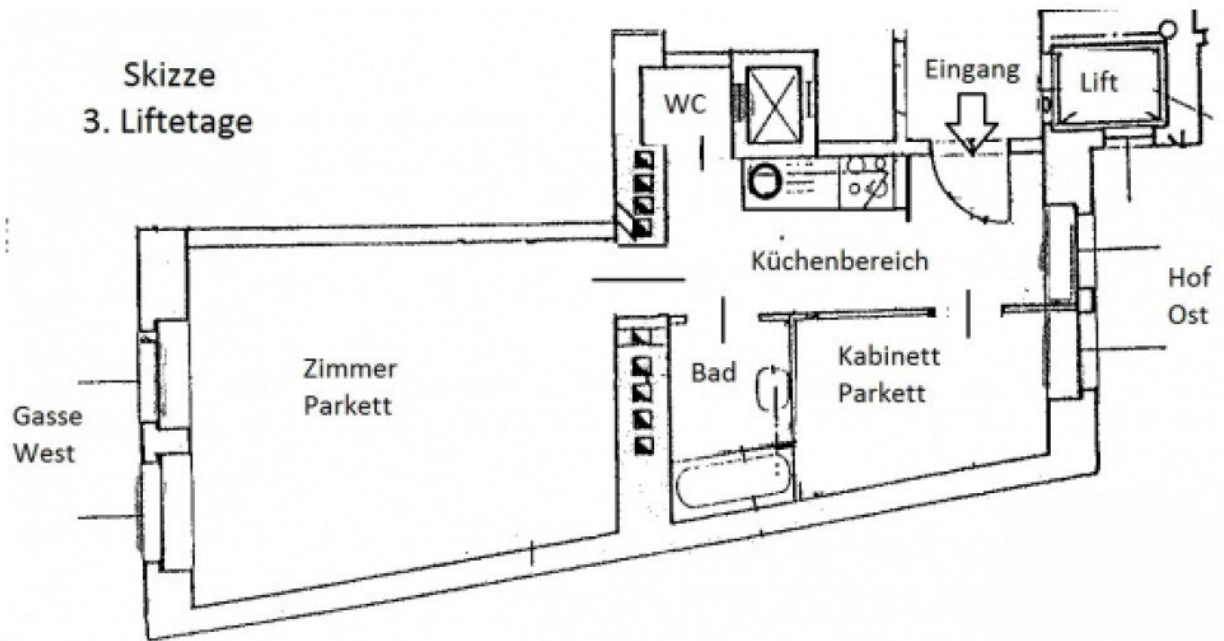
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau







Skizze  
3. Liftetage





## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung vereint das, was in Wien immer seltener wird: **stilvollen Jahrhundertwende-Charakter, angenehme Ruhe** und eine **zentrale Lage** mit hervorragender Infrastruktur.

Im 3. Liftstock eines **prachtvollen Gründerzeithauses** gelegen, überzeugt die Wohnung vor allem durch ihr außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl: hohe Decken, wunderschönes Fischgrätparkett und große Fenster schaffen eine helle, elegante Atmosphäre **mit klassischem Wiener Flair**.

Der rund 20 m<sup>2</sup> große Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet **vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten** für Wohnen, Essen und Arbeiten.

Die separate Küche präsentiert sich modern und funktional. Das kompakte Schlafzimmer eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsort **für Singles, Studierende oder urbane Stadtmenschen**.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus **urbaner Lage und angenehmer Ruhe** – nur wenige Schritte von der Wiedner Hauptstraße entfernt und dennoch mit überraschend ruhiger Wohnatmosphäre.

### Highlights auf einen Blick

- Stilvoller Wiener Altbau mit Fischgrätparkett & hohen Decken
- Großzügiger Wohnraum mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- Helle Südost-/Nordwest-Ausrichtung
- 3.Liftstock/4.Etage
- Ruhige Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage
- Modern ausgestattete Küche

- Sofort bezugsfertig
- Charmantes Jahrhundertwendehaus mit schönem Entrée
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Nähe Naschmarkt, Hauptbahnhof & Innenstadt
- Ideal für Singles, Studierende oder als stilvolle Stadtwohnung

>> Vereinbaren Sie noch heute einen **unverbindlichen Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von dieser charmanten Altbauwohnung mit dem besonderen Charakter verzaubern.

Hinweis: die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger E-Mail-Adresse und

Telefonnummer bearbeiten und Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <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 <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap