

**\*\*Stilvoll sanierte Altbauwohnung in begehrter Bestlage  
des 6. Bezirks I 360° Rundgang\*\***



Wohnzimmer KI Bearbeitet

**Objektnummer: 1741/102**

**Eine Immobilie von Tietze Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,36 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christoph Tietze

Tietze Immobilien  
Stachegasse 18 / 2 / 5  
1120 Wien

T +43 676 403 77 67

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













## Objektbeschreibung

### Stilvolle Altbauwohnung mit hochwertiger Ausstattung in begehrter Lage des 6. Bezirks - [»Hier geht's zum 360° Rundgang«](#)

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung vereint den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Zinshauses mit modernem Wohnkomfort und einer durchdachten Raumaufteilung. Auf rund **61 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit großzügigen Raumhöhen von über 3 Metern, edlem Fischgrätparkett und einer zeitlosen Ausstattung.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt das großzügige Vorzimmer einen einladenden Eindruck und erschließt sämtliche Räume. Das Herzstück bildet das rund **25 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer**, das durch seine Größe, die hohen Altbaufenster und den klassischen Charakter vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Das **ca. 21 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer** überzeugt ebenfalls mit angenehmen Proportionen und schafft eine ruhige Rückzugsoase.

Die **separate, modern ausgestattete Küche** verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer präsentiert sich mit bodengleicher Glasdusche, großformatigen Feinsteinzeugfliesen, Handtuchheizkörper und modernen Sanitäreanlagen. Ein separates Vorzimmer mit Garderobebereich rundet den gelungenen Grundriss ab.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden hochwertige Materialien verarbeitet und gleichzeitig der klassische Altbaucharakter bewahrt. Weiße Kassettentüren, elegante Fenster, stilvolle Details und der edle Eichen-Parkett verleihen der Wohnung ein besonderes Wohnambiente. Eine Klimaanlage sorgt zudem auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Stilaltbau in der **Heydngasse 6** – einer der begehrtesten Wohnlagen des 6. Wiener Gemeindebezirks. Die **Mariahilfer Straße**, der **Naschmarkt**, zahlreiche Cafés, Restaurants und Boutiquen sowie die U-Bahn-Linien **U3**, **U4** und **U6** sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine ausgezeichnete Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität.

#### Highlights auf einen Blick:

- Ca. **61 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zzgl rd. **5m<sup>2</sup> Balkon** mit Blick in den **grünen Innenhof**
- Großzügiges Wohn- und Schlafzimmer

- Hochwertig sanierte Altbauwohnung
- Raumhöhe ca. **3,08 m**
- Edler Eichen-Echtholparkett
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Designerbad mit bodengleicher Glasdusche
- Klimaanlage in jedem Zimmer
- Stilvolle Kassettenüren und klassische Altbaudetails
- Top-Lage in **1060 Wien** mit ausgezeichneter Infrastruktur und perfekter öffentlicher Anbindung

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die das besondere Flair eines Wiener Altbaus schätzen, ebenso wie für Anleger, die eine nachhaltige Investition in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap