

**Ein Stück echtes Wien – Stilvolle Altbauwohnungen in
gefragter Wohnlage (Balkonption!)**



Objektnummer: 7398/202600524

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	190
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,73 m ²
Nutzfläche:	99,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

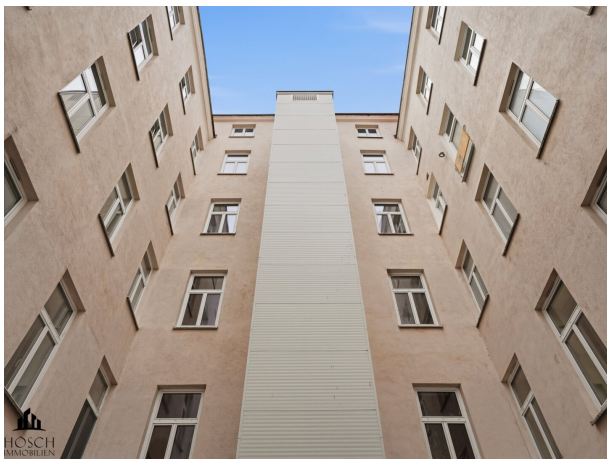


Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 660 7542528







Objektbeschreibung

Wunderschön sanierte Altbauwohnung mit Balkonoption

In einem **charaktervollen Wiener Altbau im 20. Bezirk** befindet sich diese wunderschön sanierte Wohnung, die klassischen Altbaucharme mit einer hochwertigen, modernen Ausstattung verbindet. Die Einheit präsentiert sich in einem sehr schönen Zustand und überzeugt durch **edles Fischgrätparkett, Fußbodenheizung und eine geschmackvolle Ausführung**, die ein besonders angenehmes Wohngefühl schafft.

Die Kombination aus **saniertem Altbauflair, gut nutzbarer Wohnfläche und optional herstellbarer Balkonfläche** macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die eine bezugsfertige Altbauwohnung mit Stil suchen.

HIGHLIGHTS:

- **Wunderschön sanierte Altbauwohnung**
- **Edles Fischgrätparkett** mit hochwertiger Ausstrahlung
- **Fußbodenheizung** für angenehmes Wohnen
- **Balkonoption mit ca. 12,80 m² Freifläche**
- **Gut nutzbare Wohnfläche von ca. 78,19 m²**
- **3. Obergeschoss** in einem klassischen Wiener Altbau
- **Leerstehend und sofort verfügbar**
- **Zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur**

Wohnen mit Stil, Charakter und hochwertiger Ausstattung

Diese Wohnung bietet auf rund **78,19 m² Wohnfläche** ein sehr schönes Wohngefühl in einem klassischen Wiener Altbau. Die Sanierung wurde mit viel Gespür für Stil und Qualität umgesetzt: **Fischgrätparkett, Fußbodenheizung und eine moderne Ausstattung** treffen hier auf den zeitlosen Charakter eines Wiener Altbaus.

Die Raumaufteilung ist gut nutzbar und bietet ausreichend Platz für anspruchsvolles Wohnen. Durch den sanierten Zustand ist die Wohnung **leerstehend, sofort verfügbar und ohne größeren Aufwand nutzbar**.

Ein besonderes Plus ist die **Balkonoption mit rund 12,80 m² Freifläche**, die gegen Aufpreis hergestellt werden kann. Dadurch lässt sich die Wohnung zusätzlich aufwerten und um einen schönen Außenbereich erweitern.

DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG – TOP 28

Kaufpreis: € 499.000,--

Wohnfläche: ca. 78,19 m²

Balkonoption: ca. 12,80 m²

Gesamtfläche gewichtet: ca. 84,59 m²

Stockwerk: 3. Obergeschoss

Zustand: leer, saniert

Balkon: optional herstellbar gegen Aufpreis

Kaufpreis pro m² gewichteter Gesamtfläche: ca. € 5.899,--

Zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur

Die Lage im **20. Bezirk** bietet eine sehr gute Anbindung und zahlreiche Möglichkeiten für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung erreichen Sie die Wiener Innenstadt, Universitäten, Arbeitsplätze und Freizeitangebote in kurzer Zeit. Gleichzeitig profitieren Sie von einer gewachsenen Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch langfristig für Käufer mit Blick auf Werthaltigkeit interessant ist.

Erfolgshonorar

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0660 7542528**. Gerne unterstützt er Sie auch bei der Suche nach einer passenden Finanzierung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap