

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



**Objektnummer: 7398/202600523**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	190
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	99,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 138,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528

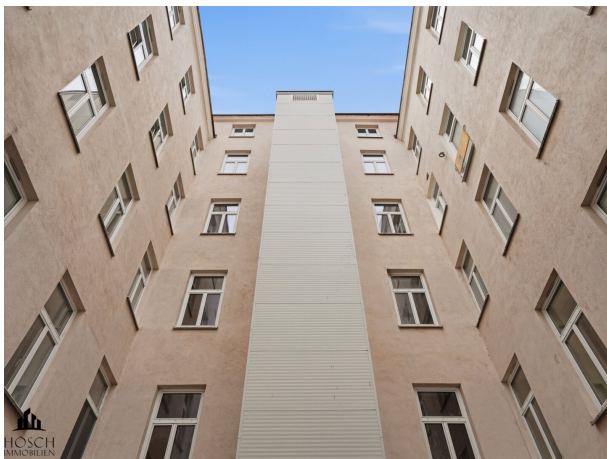








  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Wunderschön sanierte Altbauwohnung mit Balkonoption

In einem **charaktervollen Wiener Altbau im 20. Bezirk** befindet sich diese hochwertig sanierte Wohnung, die klassischen Altbaucharme mit einer modernen, geschmackvollen Ausstattung verbindet. Die Einheit wurde **vollständig saniert** und präsentiert sich in einem besonders schönen Zustand – mit **edlem Fischgrätparkett, Fußbodenheizung und einer stilvollen Ausführung**, die sofort ein hochwertiges Wohngefühl vermittelt.

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

HIGHLIGHTS:

- **Wunderschön vollsanierte Altbauwohnung**
- **Edles Fischgrätparkett** mit hochwertiger Ausstrahlung
- **Fußbodenheizung** für angenehmes Wohnen
- **Balkonoption mit ca. 18,32 m<sup>2</sup> Freifläche**
- **Großzügige Wohnfläche von ca. 90,73 m<sup>2</sup>**
- **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 **90,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein besonders 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.

Durch die gelungene Raumaufteilung entsteht ein angenehmes Wohngefühl mit ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die eine bereits fertig sanierte Wohnung suchen. Die Wohnung ist **leerstehend, vollsaniert und sofort nutzbar**.

Ein besonderes Plus ist die **Balkonoption mit rund 18,32 m<sup>2</sup> Freifläche**, die gegen Aufpreis hergestellt werden kann. Dadurch lässt sich die Wohnung zusätzlich aufwerten und um einen großzügigen Außenbereich erweitern.

DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG – TOP 26

**Kaufpreis:** € 599.000,--

**Wohnfläche:** ca. 90,73 m<sup>2</sup>

**Balkonoption:** ca. 18,32 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche gewichtet:** ca. 100 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 4. Obergeschoss

**Zustand:** leer, **vollsanziert**

**Balkon:** optional herstellbar gegen Aufpreis

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