Stilvolle Wohnung in Bestlage nahe U2 Taborstraße und Augarten!



Beispiel: Wand weiß gestrichen

Objektnummer: 5333/6166

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	60,00 m²
Nutzfläche:	58,06 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,45 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,71
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	125,38 €
USt.:	14,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Karner & Büroteam

IFIN Immobilien GmbH
Nibelungengasse 8/3b
1010 Wien

T +43 1 890 38 10



















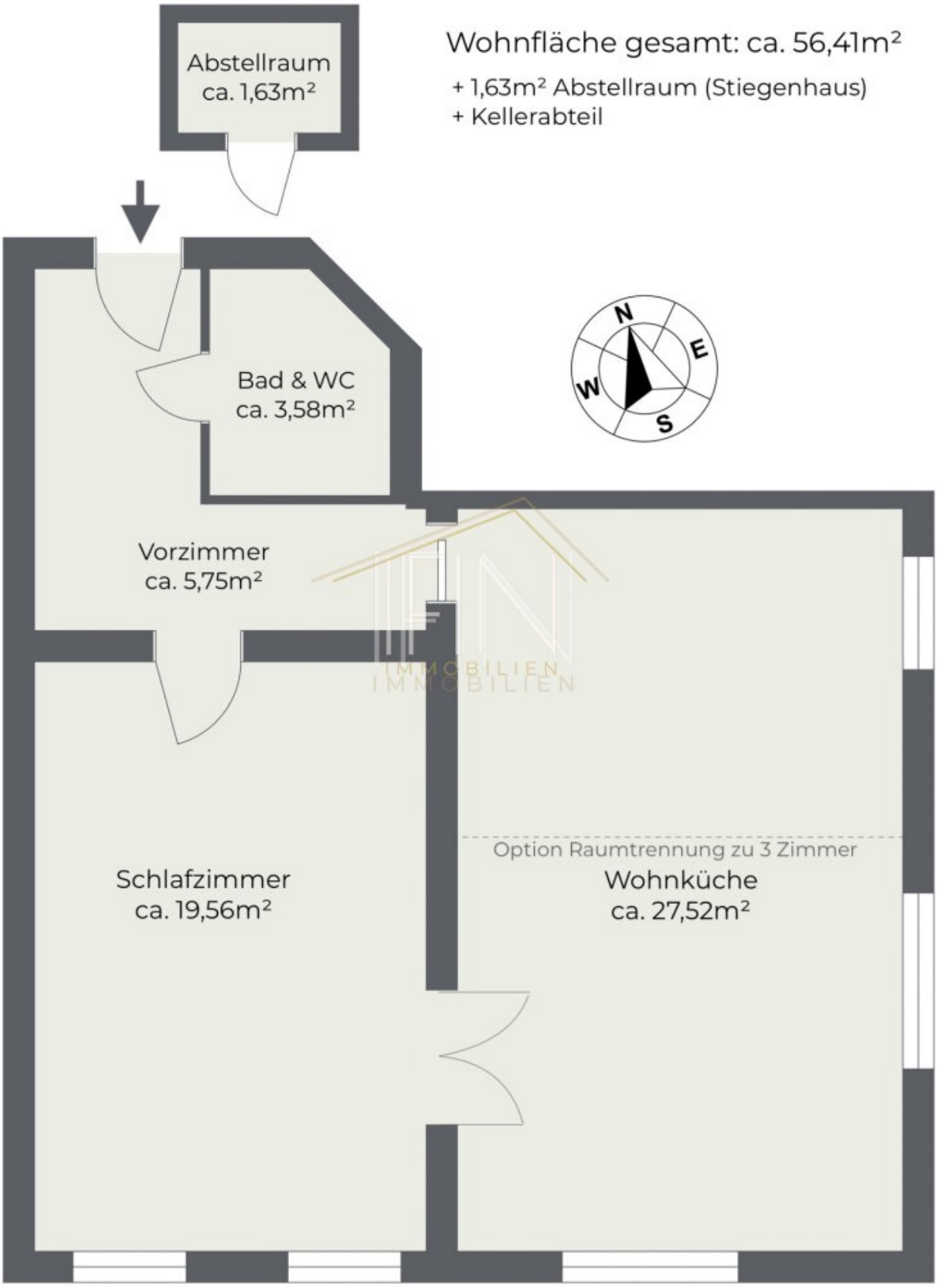



COMICS &
ROMANE








Abstellraum
ca. 1,63m²
Wohnfläche gesamt: ca. 56,41m²
+ 1,63m² Abstellraum (Stiegenhaus)
+ Kellerabteil
N
E
S
W
Bad & WC
ca. 3,58m²
Vorzimmer
ca. 5,75m²
Schlafzimmer
ca. 19,56m²
Option Raumtrennung zu 3 Zimmer
Wohnküche
ca. 27,52m²

Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnambiente in gefragter Lage

Diese hochwertig sanierte Eckwohnung vereint urbanes Wohnen mit durchdachter Raumstruktur und angenehmer Lichtführung.

Bereits beim Betreten wird das Ambiente spürbar: schöne Raumhöhen, großzügige Fensterflächen und die angenehme Wirkung einer privilegierten Eckwohnung schaffen ein offenes Wohngefühl.

Die maßgefertigte, moderne Tischlerküche mit Vintage Elementen, sichtbare Ziegelwände (echtes Backsteinmauerwerk oder weiß gestrichen) sind bewusst in die Wohnküche integriert und verleihen dem Raum einen besonderen Charakter. Vollholzoberflächen, eine edle Marmorarbeitsplatte sowie stimmungsvolle Beleuchtung unterstreichen den hochwertigen Anspruch.

Flexibles Raumkonzept

Mit Umbauarbeiten lässt sich ein attraktiver 2- oder sogar 3-Zimmer Wohnungs-Grundriss verwirklichen. (siehe z.B. Umbauvorschlag)

- Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- Wohnküche mit offenem Wohn- und Essbereich

  ? maßgefertigte Tischlerküche mit sichtbaren Ziegeln, Vintage-Vollholzfronten, Marmorarbeitsplatte und integrierter Beleuchtung
- Großzügiges Schlafzimmer mit Platz für Doppelbett, Kleiderschrank und Kommode
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Separater Abstellraum im Stiegenhaus

  ? mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum

Ein besonders praktisches Detail stellt der zusätzliche Abstellraum im Stiegenhaus dar. Ausgestattet mit Waschmaschinenanschluss bietet er wertvollen Stauraum und sorgt dafür, dass der Wohnraum selbst frei und aufgeräumt bleibt – ein klarer Mehrwert im urbanen Alltag.

Technik & Gebäudezustand

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 komplett kernsaniert.

Ein Lift ist vorhanden. Eine gut gefüllte Reparaturrücklage unterstreicht den gepflegten Gesamtzustand des Hauses und bietet langfristige Sicherheit.

Ein Kellerabteil mit ca. 6m² steht ebenfalls zur Nutzung bereit. Im Innenhof befindet sich ein praktischer Fahrradabstellplatz.

Wesentlicher Mehrwert für die Zukunft

2025 wurde eine neue Gasanlage für ca. 60.000€ im Haus installiert.

Diese Investition ist bereits vollständig finanziert, ohne die Reparaturrücklage zu belasten. Somit bleibt die solide Rücklage für zukünftige Projekte erhalten, was langfristige finanzielle Sicherheit bietet.

Ausstattungsmerkmale wie Parkett- und Fliesenböden, Kunststofffenster sowie ein Personenaufzug sorgen zusammen für modernen Wohnkomfort.

Die Wohnung ist bezugsfertig und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als nachhaltige Wertanlage.

Besichtigungen nach Vereinbarung.

Verfügbar nach Vereinbarung.

FINANZIERUNG

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen.

IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**,

Telefonnummer und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien
www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap