

**TOPLAGE/Erstbezug/Baubeginn - Schöne 2 Zimmer  
Altbauwohnung (Top 11)**



**Objektnummer: 110311-2**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Barmherzigengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	542.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice  
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center  
1020 Wien

T +43 664 1225007  
H +43 664 1225007  
F +43 1 9618101

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









# Objektbeschreibung

1030, Kaisergarteng.5 / Barmherzigeng.18

## URBANER LIFESTYLE TRIFFT WIENER ZINSHAUSCHARME

Willkommen beim Projekt „**KAISER1030**“. In einem schönen Jahrhundertwendehaus werden aktuell **Altbauwohnungen** aufwendig saniert. Parallel dazu entstehen im Zuge des Dachbodenausbaus **3 exklusive Neubau-Wohnungen** mit großzügigen Freiflächen.

Das Projekt im Überblick:

- **Vielfalt:** 10 topsanierte Altbaujuwele & 3 moderne Dachgeschoss-Einheiten.
- **Wohnflächen:** 50 m<sup>2</sup> bis 127 m<sup>2</sup> – ideal für Singles, Paare oder Familien.
- **Zimmer:** 2 bis 5 Zimmer
- **Zustand:** Schlüsselfertige Übergabe (gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung).
- **Mitgestaltung:** Bei rechtzeitigem Erwerb können Ihre individuellen Grundriss- und Ausstattungswünsche noch berücksichtigt werden!

### Top 11 – 76,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Diese perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 2.Stock überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

#### Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer
- separate Küche
- Großes Schlafzimmer mit Ankleideraum

- Modernes Badezimmer & separates WC
- Einladender Vorraum

### **Ausstattung:**

Wir setzen auf Qualität und zeitloses Design:

- Edler **Fischgrätparkett** in den Wohnräumen
- Stilechte **Alt-Wien Türen** für authentisches Flair
- Neue Wärmepumpe (Heizen/Kühlen)
- Moderne **Fußbodenheizung**
- Hochwertige **Fliesen & Feinsteinzeug** in den Nassbereichen

Termine & Details:

- **Fertigstellung Wohnung:** voraussichtlich Dezember 2026
- **Fertigstellung Gesamtanlage:** voraussichtlich 1. Quartal 2027
- **Mehr Infos & alle Einheiten:** [www.kaiser1030.at](http://www.kaiser1030.at)

### **Interesse geweckt?**

Gerne beraten wir Sie unverbindlich und zeigen Ihnen die Details vor Ort.

*Rechtlicher Hinweis: Beratung und Besichtigung sind kostenlos. Erst bei erfolgreichem Kaufabschluss wird ein Honorar gemäß Maklerverordnung fällig. Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer hin.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap