

? Wohnen mit Klasse: sanierter Altbau, Fischgrätparkett & 16 m² Freifläche ??



Gebäude

Objektnummer: 2142/22320

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	498.500,00 €
Betriebskosten:	194,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erich Schuller, BA

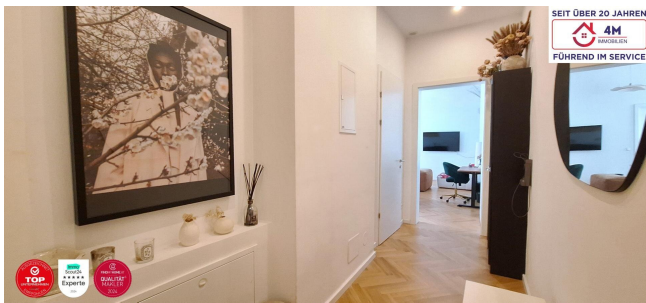
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

T +436645155837









Objektbeschreibung

Diese stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in einem historischen Stuckaltbau, der in den Jahren 2020 / 2021 umfassend revitalisiert wurde. Im Zuge der Sanierung wurde auch die Wohnung vollständig generalsaniert und präsentiert sich heute in erstklassigem Zustand.

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock und überzeugt durch ihre absolute Ruhelage im Seitenflügel.

Klassische AltbauDetails wie großzügige Raumhöhen und edler Fischgrät-Echtholzparkett treffen hier auf hochwertige, zeitgemäße Ausstattung und schaffen ein elegantes Wohnambiente mit besonderem Charme.

Die Ausstattung umfasst unter anderem:

- hochwertige Einbauküche
- Echtholzparkett im klassischen Fischgrätmuster
- separates Badezimmer
- separates WC
- beeindruckende Altbau-Raumhöhen
- großzügiger Balkon (ca. 16 m²)
- Lift im Haus
- besonders ruhige Lage im Seitenflügel
- Stilvolles Wohnen im historischen Ambiente

Diese Wohnung vereint den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort und hochwertiger Ausstattung. Die Kombination aus historischer Architektur, hochwertiger Sanierung und ruhiger Lage macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

Lage:

Die Wohnung unweit vom Alois-Drasche-Park gelegen verbindet angenehme Wohnruhe mit urbaner Lebensqualität. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, Restaurants sowie Geschäften des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Der 1. Bezirk sowohl fußläufig als auch in wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Öffentliche Anbindung:

Straßenbahn: 1,62, Badner Bahn (Station Johann-Strauß-Gasse)

Bus: 13 A (Station Johann-Strauß-Gasse)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap