

## Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 2. Bezirk



**Objektnummer: 1945/2492**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	769.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,40 €
<b>USt.:</b>	23,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

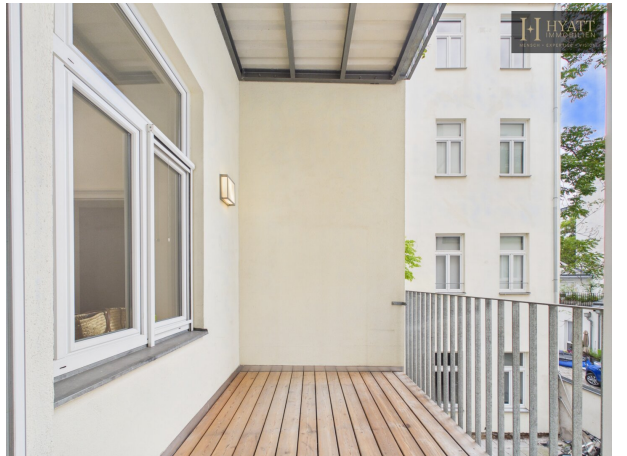
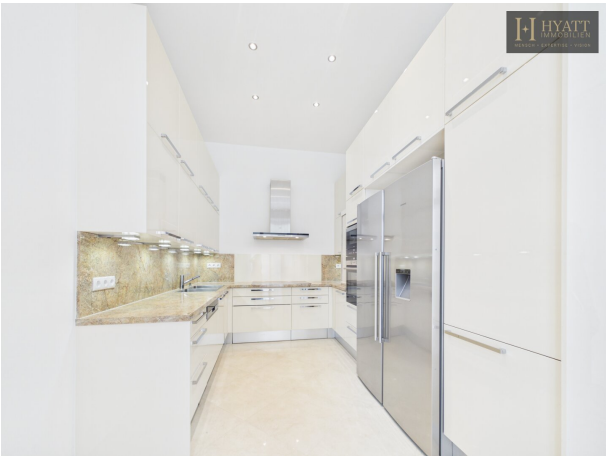
## Ihr Ansprechpartner



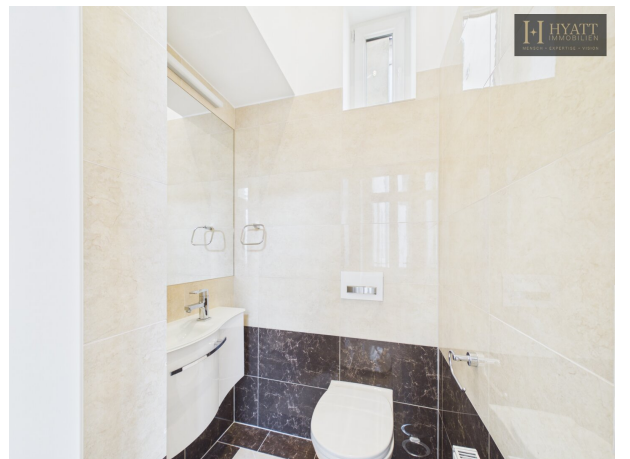
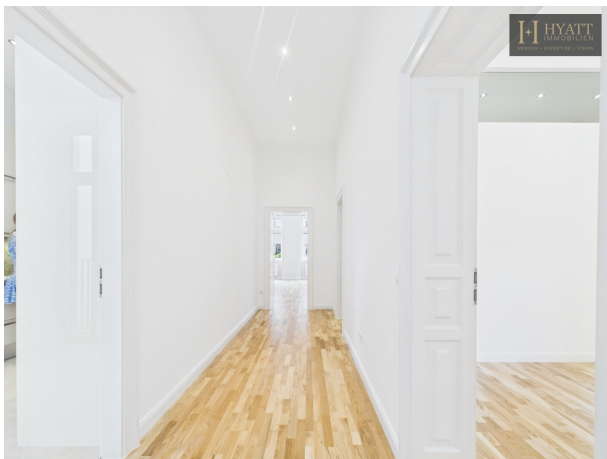
**Patrycja Szpak**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19















Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

91.1 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

6.1 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Diese hochwertig generalsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung verbindet den zeitlosen Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Wohnräumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der ca. 5,9 m<sup>2</sup> große Balkon zum ruhigen Innenhof bietet einen geschützten Rückzugsort und lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung wurde 2025 umfassend generalsaniert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Hochwertige Materialien, eine stilvolle Ausstattung sowie eine moderne, voll ausgestattete Küche und ein geschmackvoll gestaltetes Badezimmer schaffen ein sofort bezugsfertiges Zuhause. Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Etagenheizung.

Besonders hervorzuheben sind das sonnige Wohnzimmer, die großzügigen Raumverhältnisse sowie die ruhige Ausrichtung zur Fußgängerzone. Das gepflegte Altbauhaus verfügt über einen Lift und unterstreicht den besonderen Wohncharakter dieser Immobilie.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Augarten zählt zu den beliebtesten Wohngebieten des 2. Wiener Gemeindebezirks. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger Umgebung. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen U-Bahn-Linien U1 und U2 sowie die Straßenbahnlinien 2 und 5 für eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung.

## Highlights:

- Ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Ca. 5,9 m<sup>2</sup> Innenhofbalkon
- Generalsaniert (2025)
- Stilvoller Altbau mit modernem Wohnkomfort

- Sonnige, gut durchdachte Raumaufteilung
- Ruhige Ausrichtung zur Fußgängerzone
- Voll ausgestattete, großzügige Küche
- Geschmackvoll modernes Badezimmer
- Gepflegtes Altbauhaus mit Lift
- Gas-Etagenheizung
- Sofort bezugsbereit
- Schöner Stadtblick
- Unmittelbare Nähe zum Augarten
- Hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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.