Urban wohnen, überraschend ruhig leben – stilvoll sanierter Altbau mit Lift, Freiflächen und moderner Energietechnik



Objektnummer: 1945/2505

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,13 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	269.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

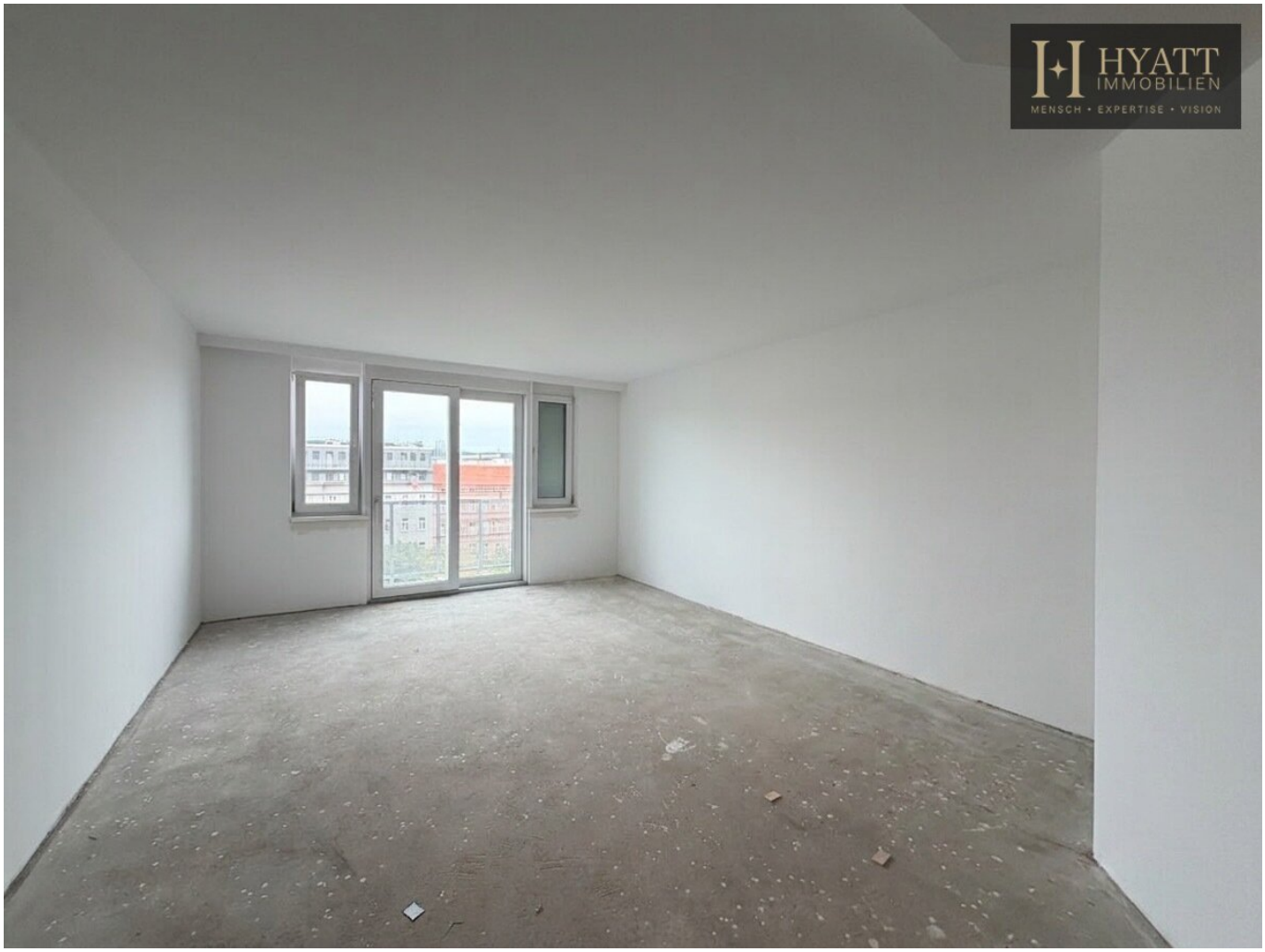
Ihr Ansprechpartner



Sabrina Wlk

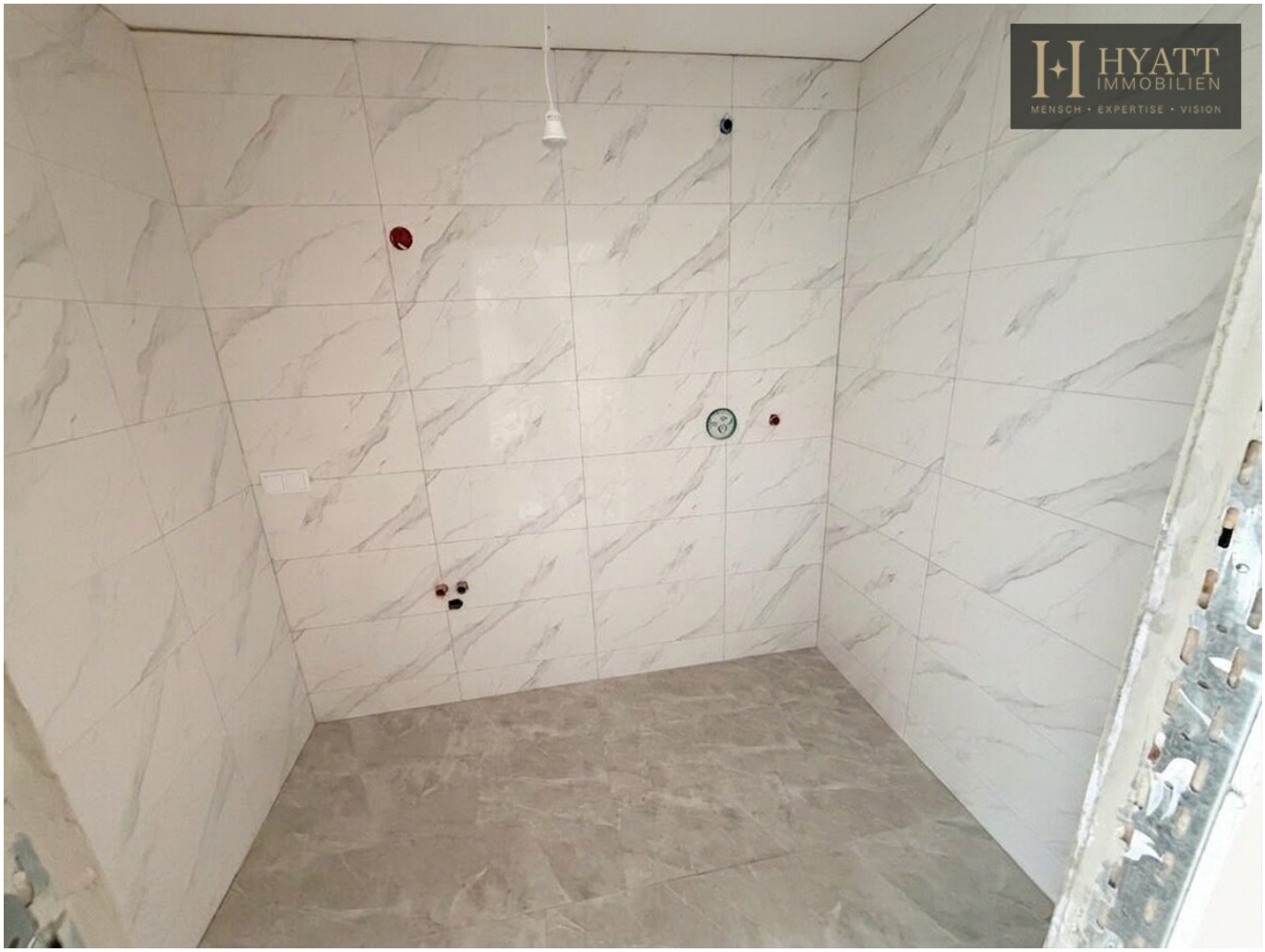
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 676 742 14 40

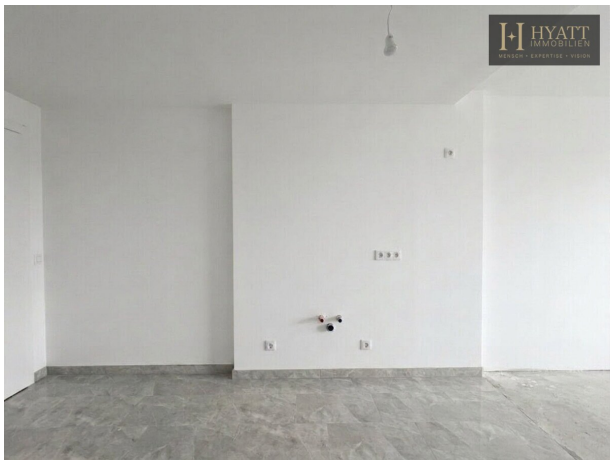










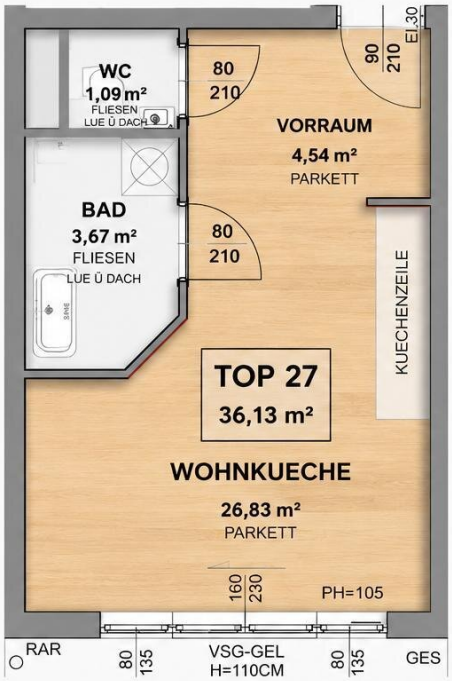



HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

TOP 27 – GRUNDRISS

2. OBERGESCHOSS

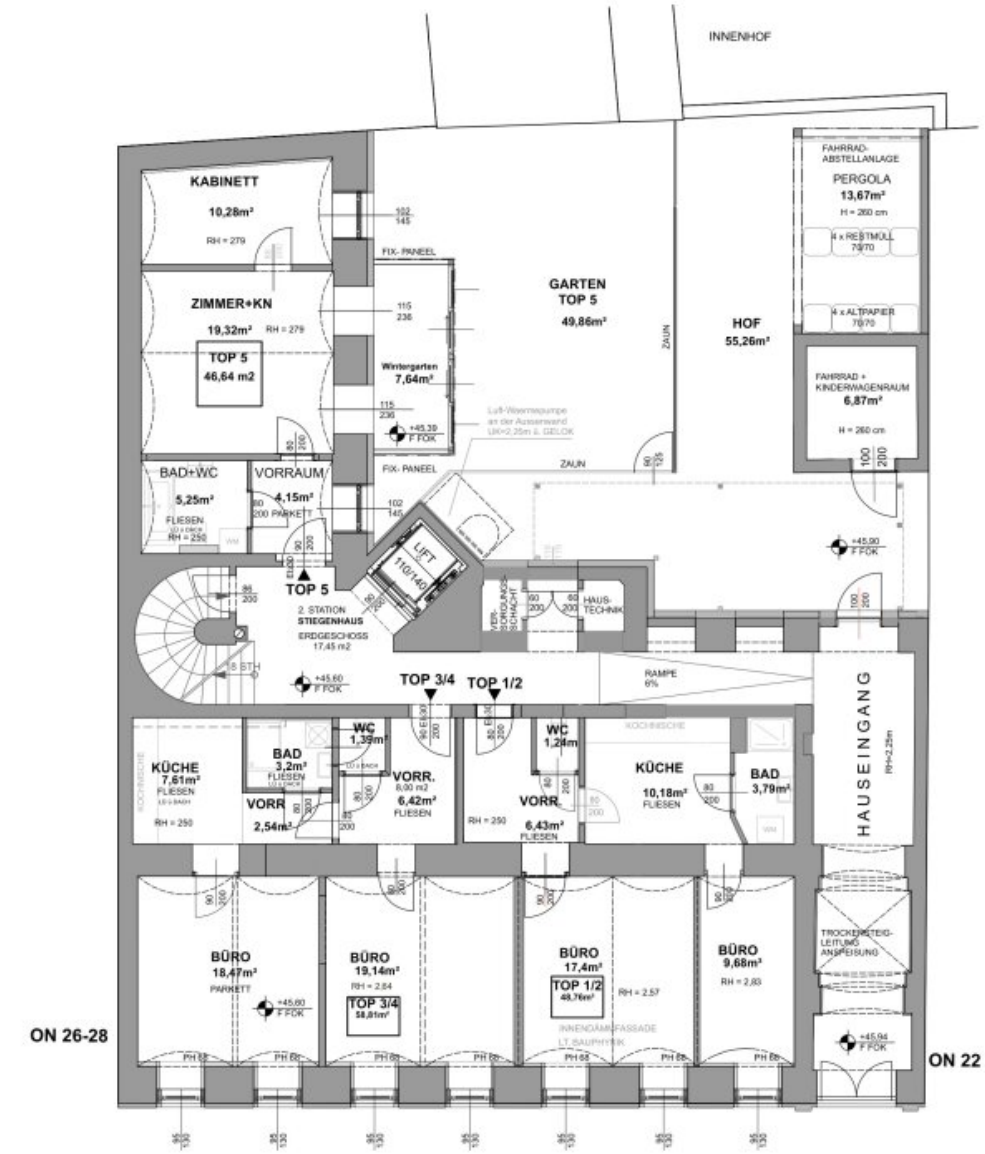
TOP 27
36,13 m²



RAUMAUFTEILUNG

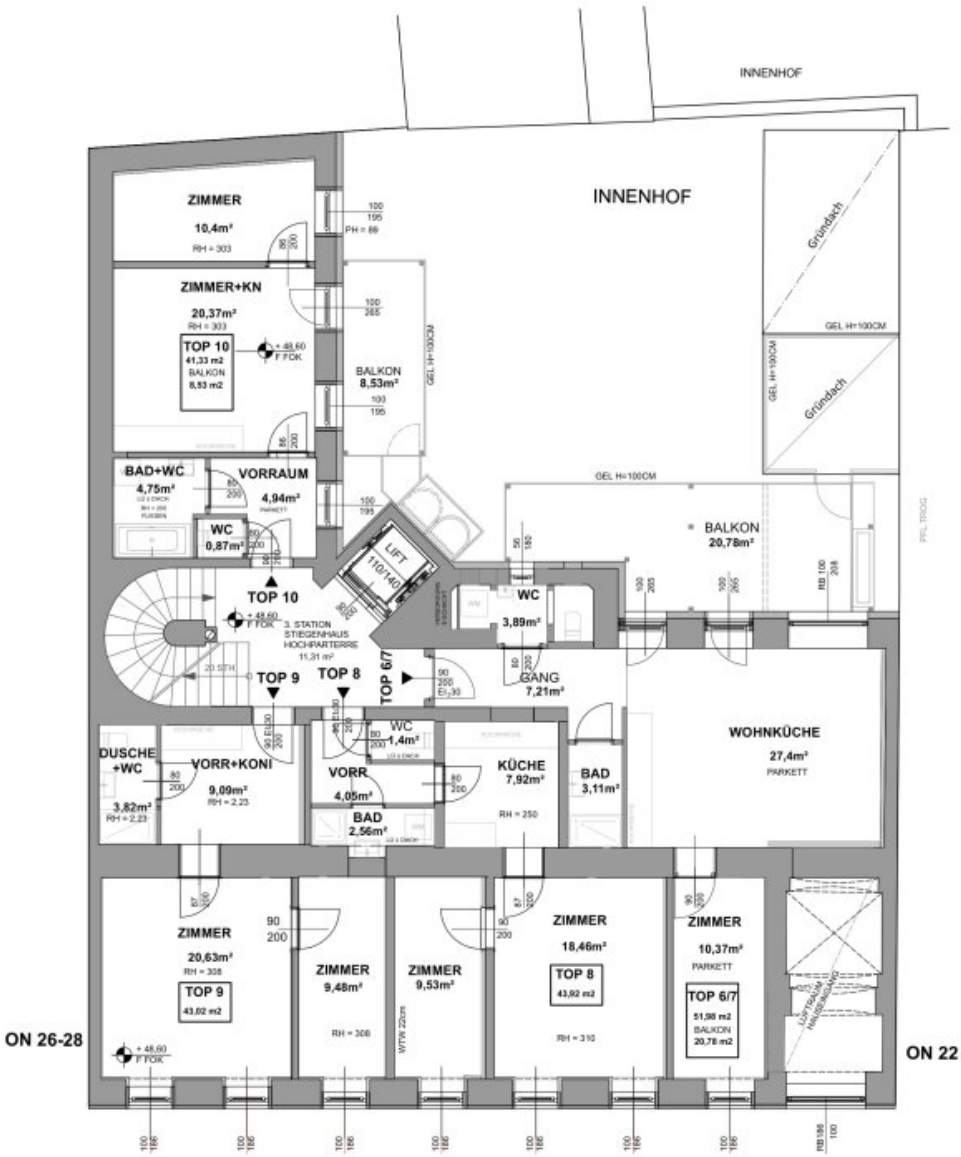
Vorraum	4,54 m²
WC	1,09 m²
Bad	3,67 m²
Wohnküche	26,83 m²
GESAMTFLÄCHE	**36,13 m²**

WICHTIGER HINWEIS:
Der dargestellte Grundriss weicht von der Wirklichkeit ab und dient ausschließlich zur visualisierten Darstellung.
Er stellt keine verbindliche Ausführung dar. Maße und Flächen können abweichen.



LERCHENFELDER GÜRTEL

ERDGESCHOSS



HOCHPARTERRE (1.OG)

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

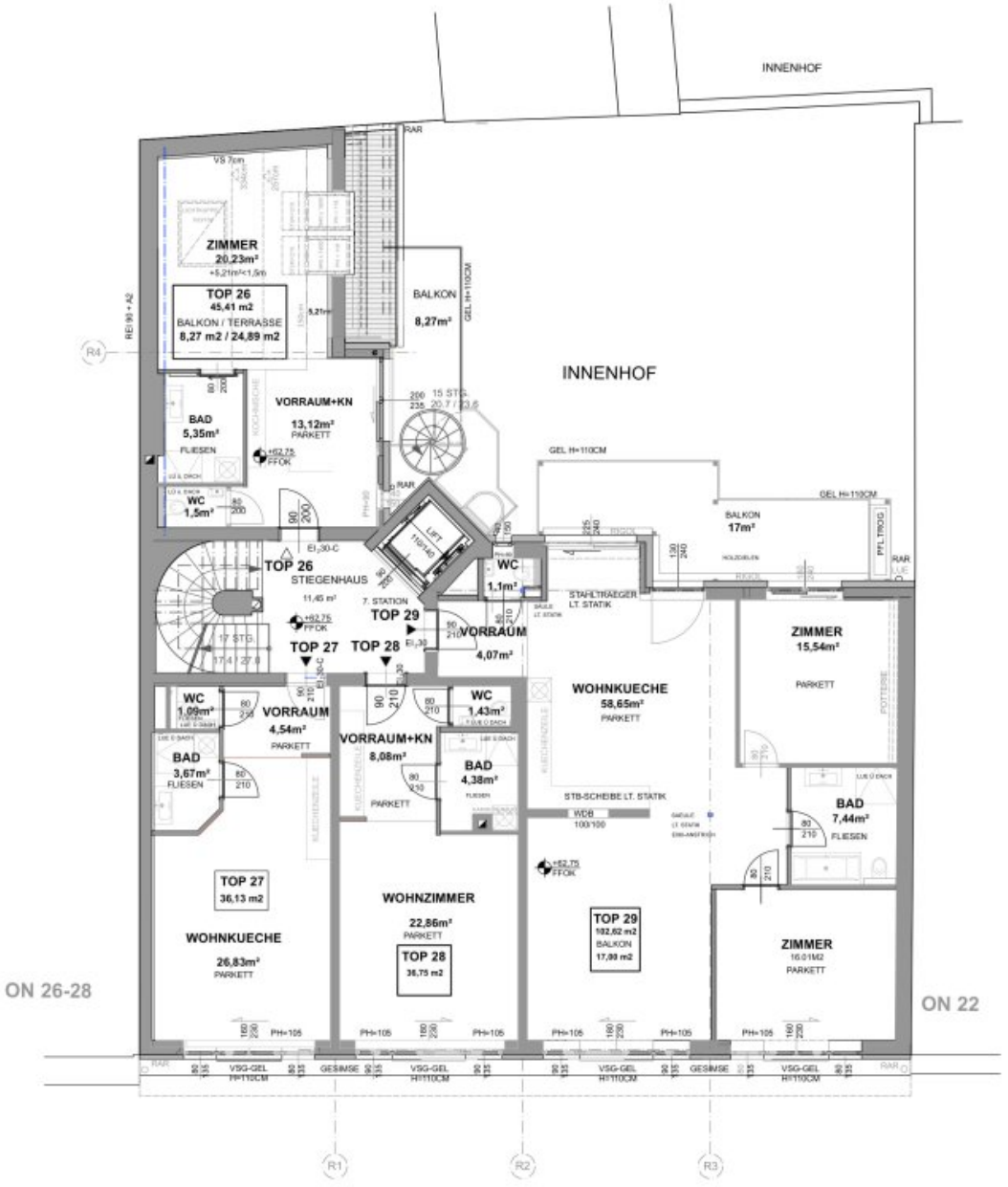


1. STOCK (2. OG)

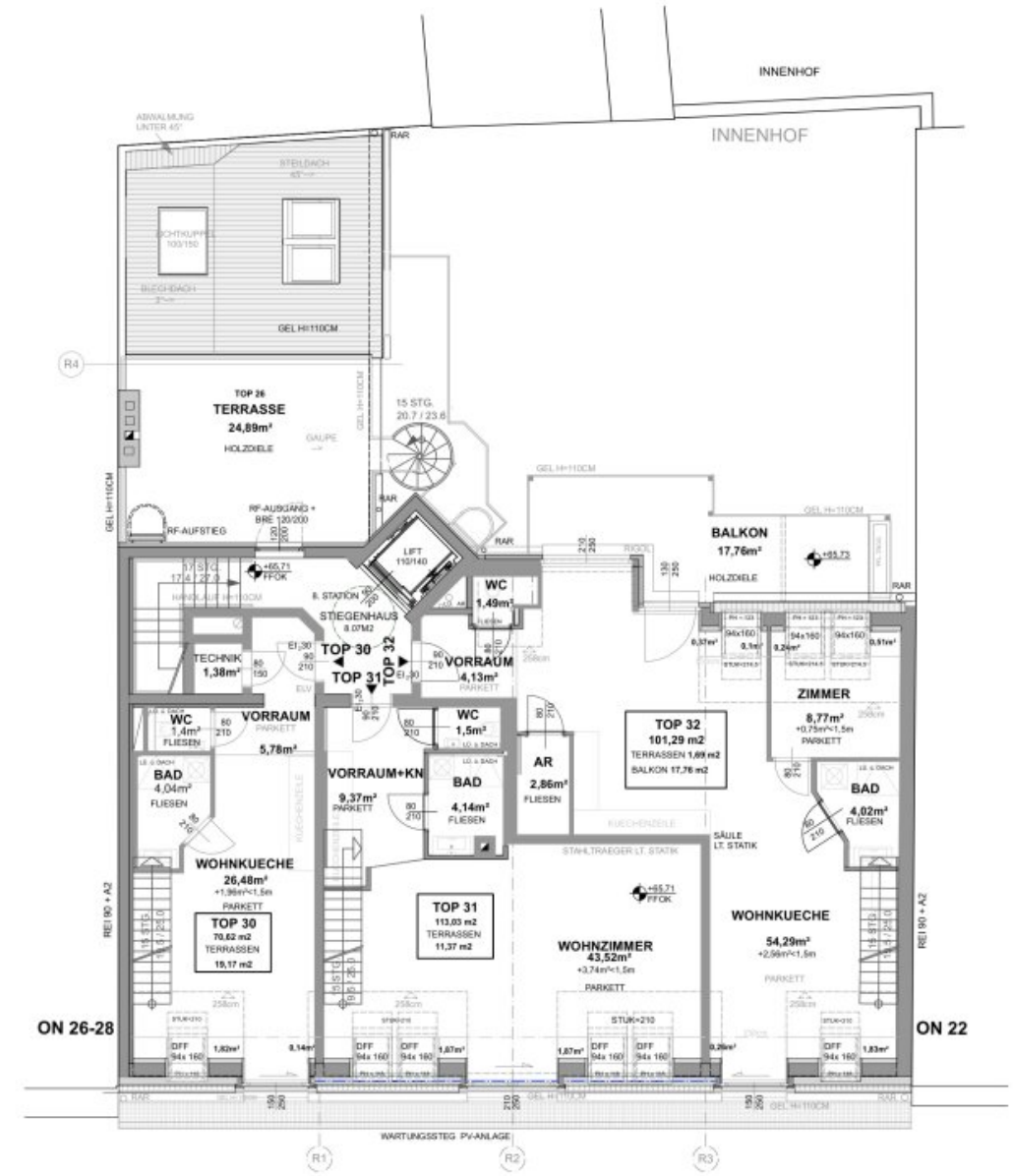


LERCHENFELDER GÜRTEL

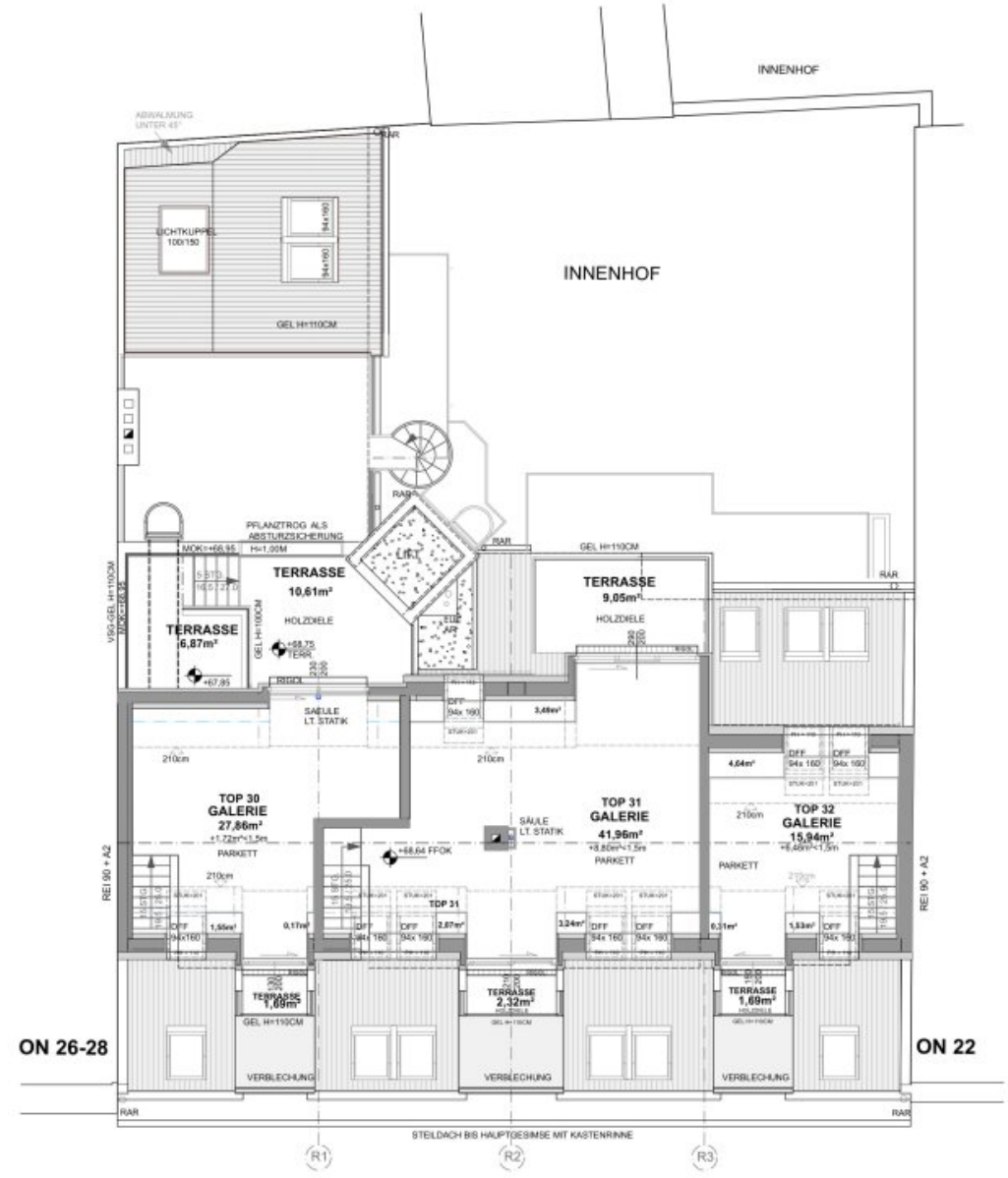
2. STOCK (3. OG)


INNENHOF
ZIMMER
20,23m²
TOP 26
45,41 m2
BALKON / TERRASSE
8,27 m2 / 24,89 m2
BALKON
8,27m²
INNENHOF
VORRAUM+KN
13,12m²
PARKETT
BAD
5,35m²
FLIESEN
WC
1,5m²
TOP 26
STIEGENHAUS
11,45 m²
TOP 27
TOP 28
TOP 29
VORRAUM
4,07m²
WC
1,1m²
BALKON
17m²
ZIMMER
15,54m²
PARKETT
WOHNKUECHE
58,65m²
PARKETT
WC
1,09m²
VORRAUM
4,54m²
PARKETT
BAD
3,67m²
FLIESEN
WC
1,43m²
VORRAUM+KN
8,08m²
PARKETT
BAD
4,38m²
BAD
7,44m²
FLIESEN
STB-SCHEIBE LT. STATIK
TOP 27
36,13 m2
WOHNKUECHE
26,83m²
PARKETT
WOHNZIMMER
22,86m²
PARKETT
TOP 28
36,75 m2
TOP 29
102,62 m2
BALKON
17,00 m2
ZIMMER
16,01M2
PARKETT
ON 26-28
ON 22
LERCHENFELDER GÜRTEL

4. STOCK (5. OG)



1. DACHGESCHOSS (6. OG)



2. DACHGESCHOSS (7. OG)

Objektbeschreibung

Historischer Altbaucharme, moderne Architektur und überraschend ruhiges Wohnen mitten in Wien. In einem liebevoll revitalisierten Jahrhundertwendehaus entstehen hochwertig sanierte Altbauwohnungen und exklusive Dachgeschosswohnungen mit **ca. 35 bis 116 m² Wohnfläche**, privaten Freiflächen, nachhaltiger Gebäudetechnik und durchdachten Grundrissen. **Mitten im lebendigen 7. Wiener Gemeindebezirk verbindet dieses Wohnprojekt urbanes Lebensgefühl mit geschützten Rückzugsorten, außergewöhnlicher Wohnqualität und zeitloser Architektur. Ein Zuhause für alle, die das Leben in der Stadt genießen und gleichzeitig Wert auf Ruhe, Qualität und langfristige Wohnqualität legen.**

Modernes City-Apartment mit hochwertiger Schlüsselfertigausstattung – einziehen und wohlfühlen

Diese stilvolle Eigentumswohnung überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung**, einer hochwertigen Ausstattung und einem Wohnkonzept, das modernes Stadtleben mit maximalem Komfort verbindet. Auf rund **36,13 m² Wohnfläche**erwartet Sie ein optimal geplanter Grundriss, der jeden Quadratmeter sinnvoll nutzt und ein angenehmes Wohngefühl schafft.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktischer Vorraum, von dem aus sämtliche Bereiche zentral erreichbar sind. Das Herzstück bildet die **großzügige Wohnküche mit rund 26,83 m²**, die ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich, einen Essplatz sowie einen komfortablen Schlafbereich bietet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer sowie ein **separates WC**, welches zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Ein besonderer Vorteil für Sie

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben – mit einem entscheidenden Mehrwert:

Sie bezahlen den schlüsselfertigen Kaufpreis und können dennoch bis zur Fertigstellung bei ausgewählten Ausstattungsmerkmalen mitentscheiden.

Die individuelle Auswahl der vorgesehenen Materialien und Ausstattungsdetails ist **bereits im Kaufpreis inkludiert**. So erhalten Sie eine vollständig fertiggestellte Wohnung und können Ihr neues Zuhause dennoch nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitgestalten – **ohne zusätzliche Kosten**.

Diese Kombination aus **schlüsselfertiger Übergabe** und **individueller Mitgestaltung** bietet einen echten Mehrwert und macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Highlights auf einen Blick

- **ca. 36,13 m² Wohnfläche**
- **Großzügige Wohnküche mit ca. 26,83 m²**
- **Optimal geschnittener Wohn- und Schlafbereich**
- **Modernes Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Praktischer Vorraum**
- **Schlüsselfertige Ausführung**
- **Mitgestaltung der Ausstattung bis zur Fertigstellung möglich**
- **Individuelle Materialauswahl bereits im Kaufpreis inkludiert**
- **Personenlift**
- **Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage für eine nachhaltige Energieversorgung**
- **Hochwertig revitalisierter Wiener Altbau mit moderner Gebäudetechnik**

Ideal als Eigenheim oder wertbeständige Kapitalanlage

Kompakte Eigentumswohnungen mit hochwertiger Ausstattung, moderner Gebäudetechnik und der Möglichkeit, die Ausstattungsdetails noch individuell mitzugestalten, sind besonders gefragt. Ob als **erstes Eigenheim**, **stilvoller Zweitwohnsitz** oder **langfristige Kapitalanlage** – diese Wohnung überzeugt durch ihre effiziente Raumplanung, ihre hochwertige Ausführung und ihren nachhaltigen Wohnwert.

Hinweis: *Die in diesem Exposé dargestellten Visualisierungen dienen ausschließlich der besseren Vorstellung möglicher Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und können von der tatsächlichen Ausführung sowie der Ausstattung abweichen.*

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

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

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap