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



Objektnummer: 1945/2520

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:	43,92 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	249.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Wlk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

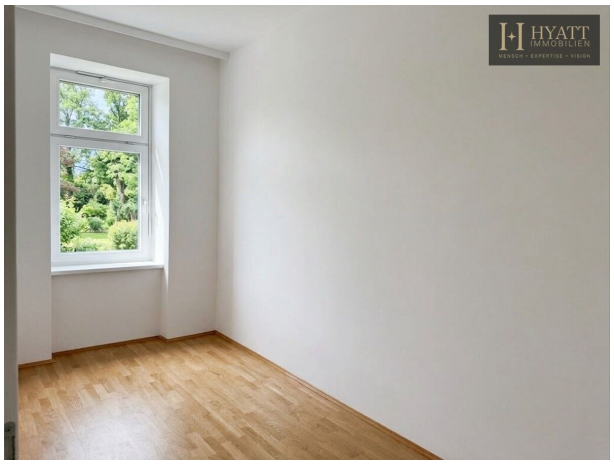
T +43 1 9561781
H +43 676 742 14 40

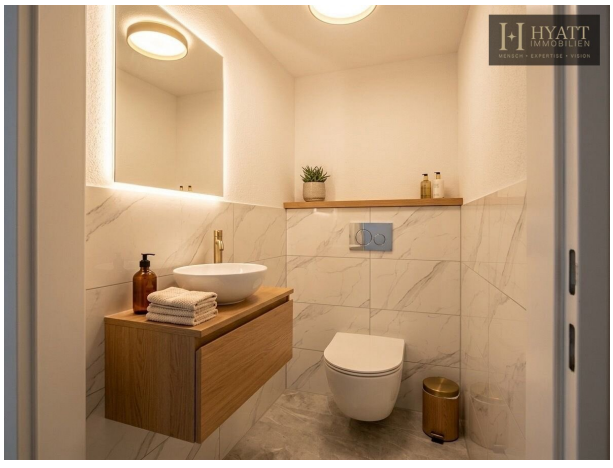




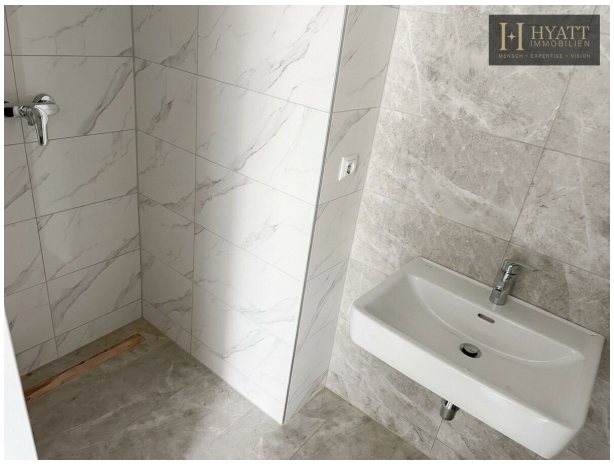






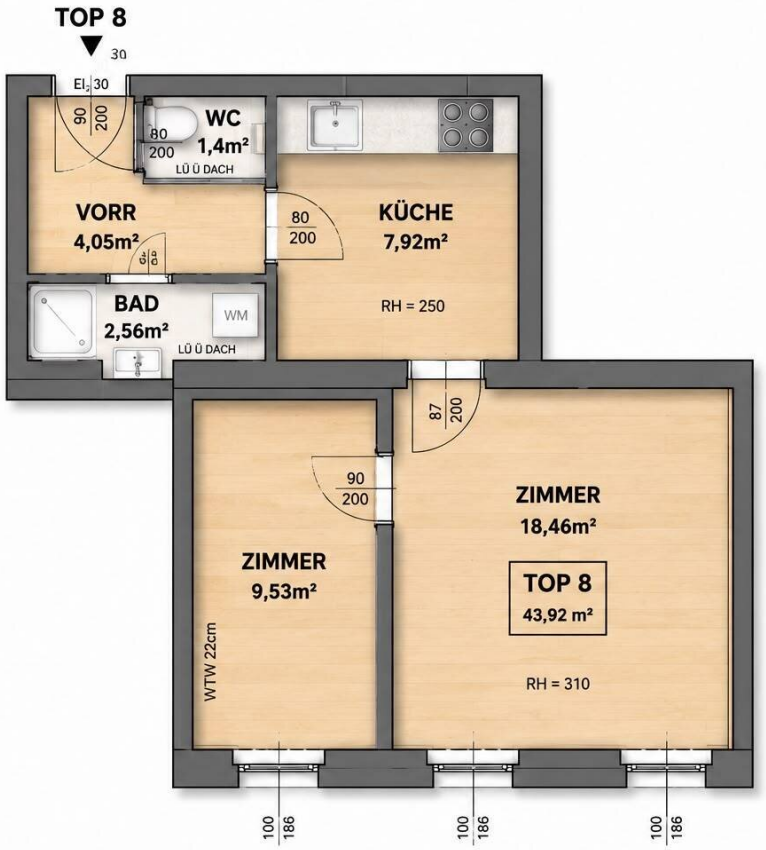






TOP 8

6. STATION



TOP 8

43,92 m²

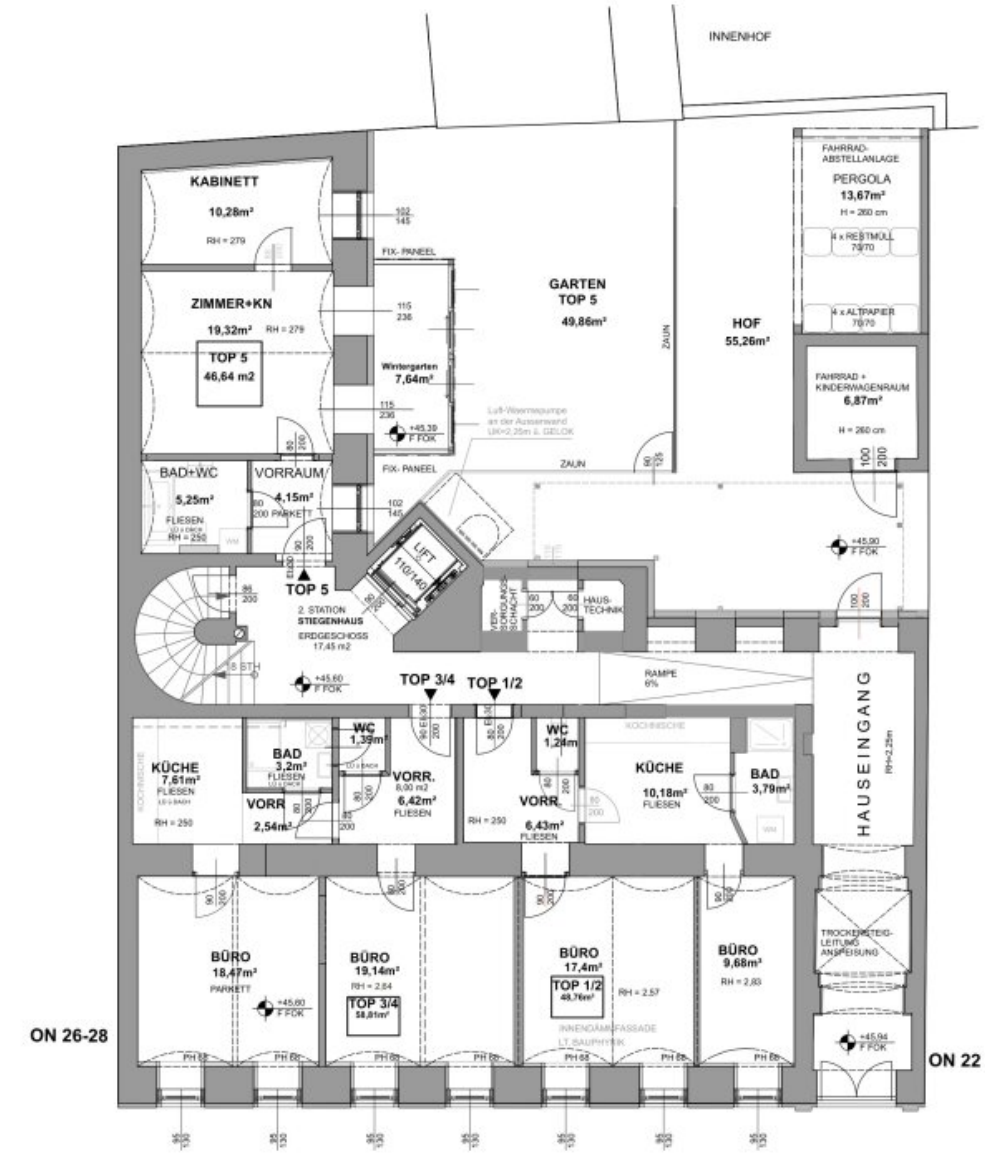
BALKON: –

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	4,05 m²
WC	1,40 m²
Küche	7,92 m²
Bad	2,56 m²
Zimmer	9,53 m²
Zimmer	18,46 m²
WOHNFLÄCHE	**43,92 m²**
BALKON	–

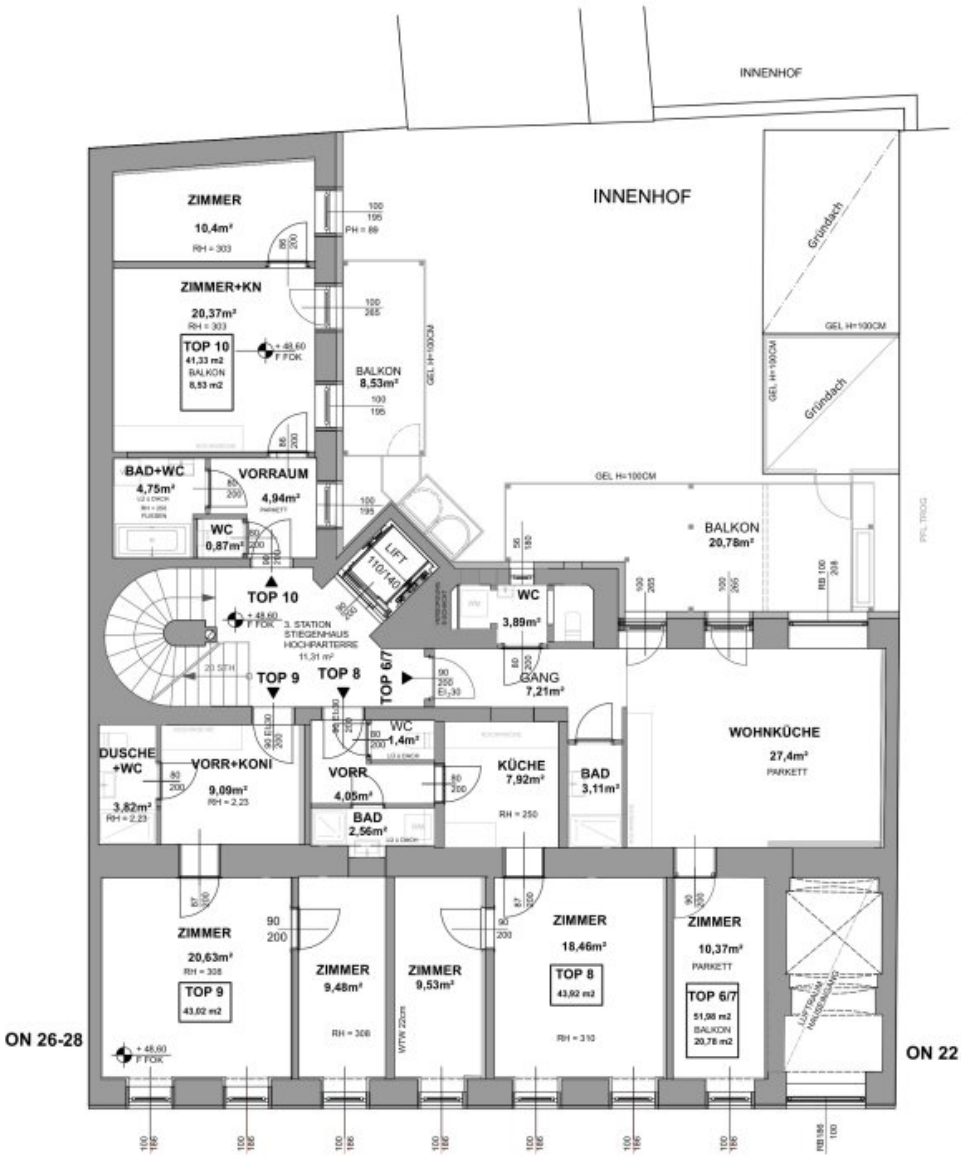
HINWEIS

Diese Darstellung dient ausschließlich der Visualisierung. Der tatsächliche Grundriss sowie Maße und Ausführung können von der Darstellung abweichen.



LERCHENFELDER GÜRTEL

ERDGESCHOSS



HOCHPARTERRE (1.OG)

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

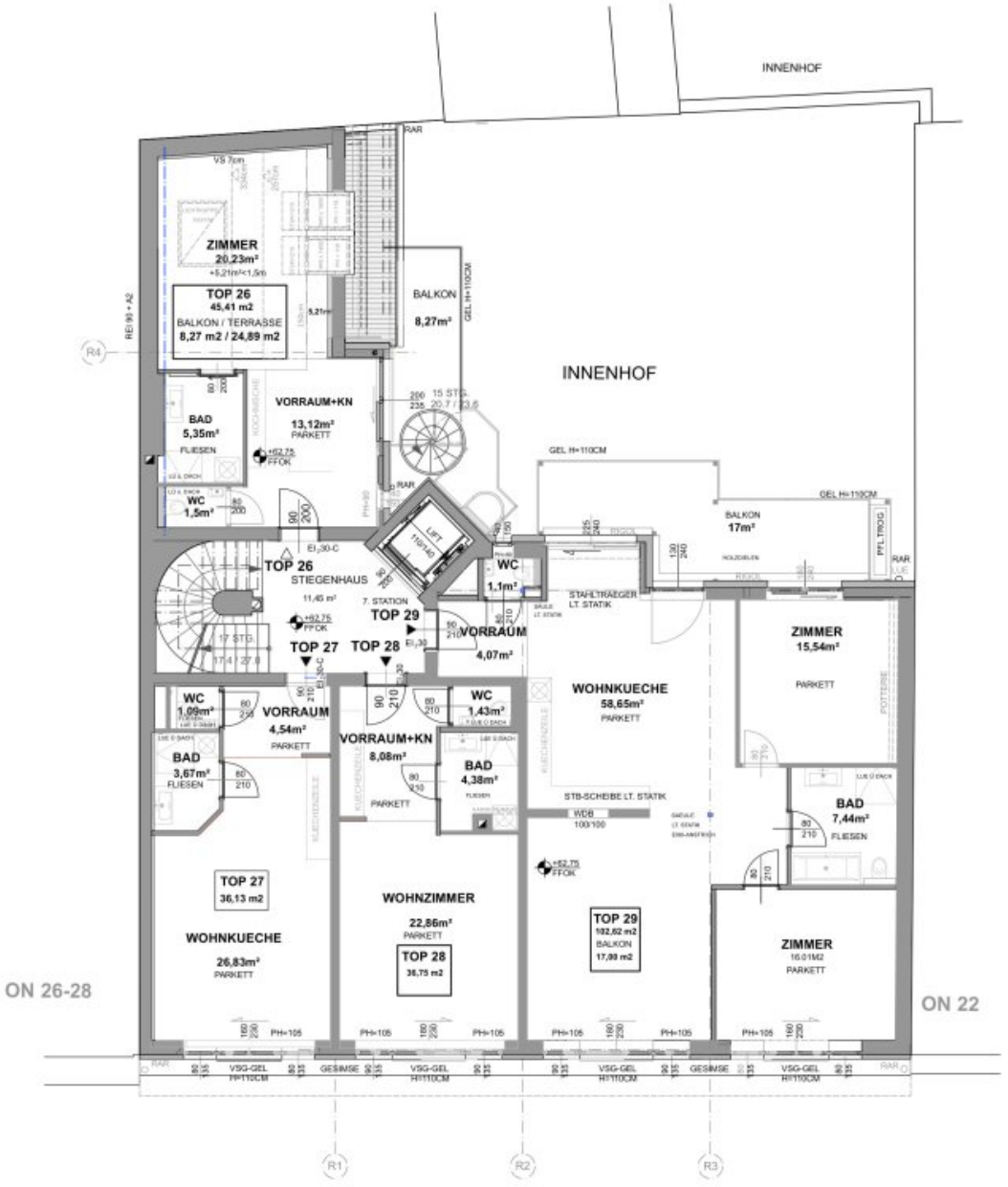


1. STOCK (2. OG)

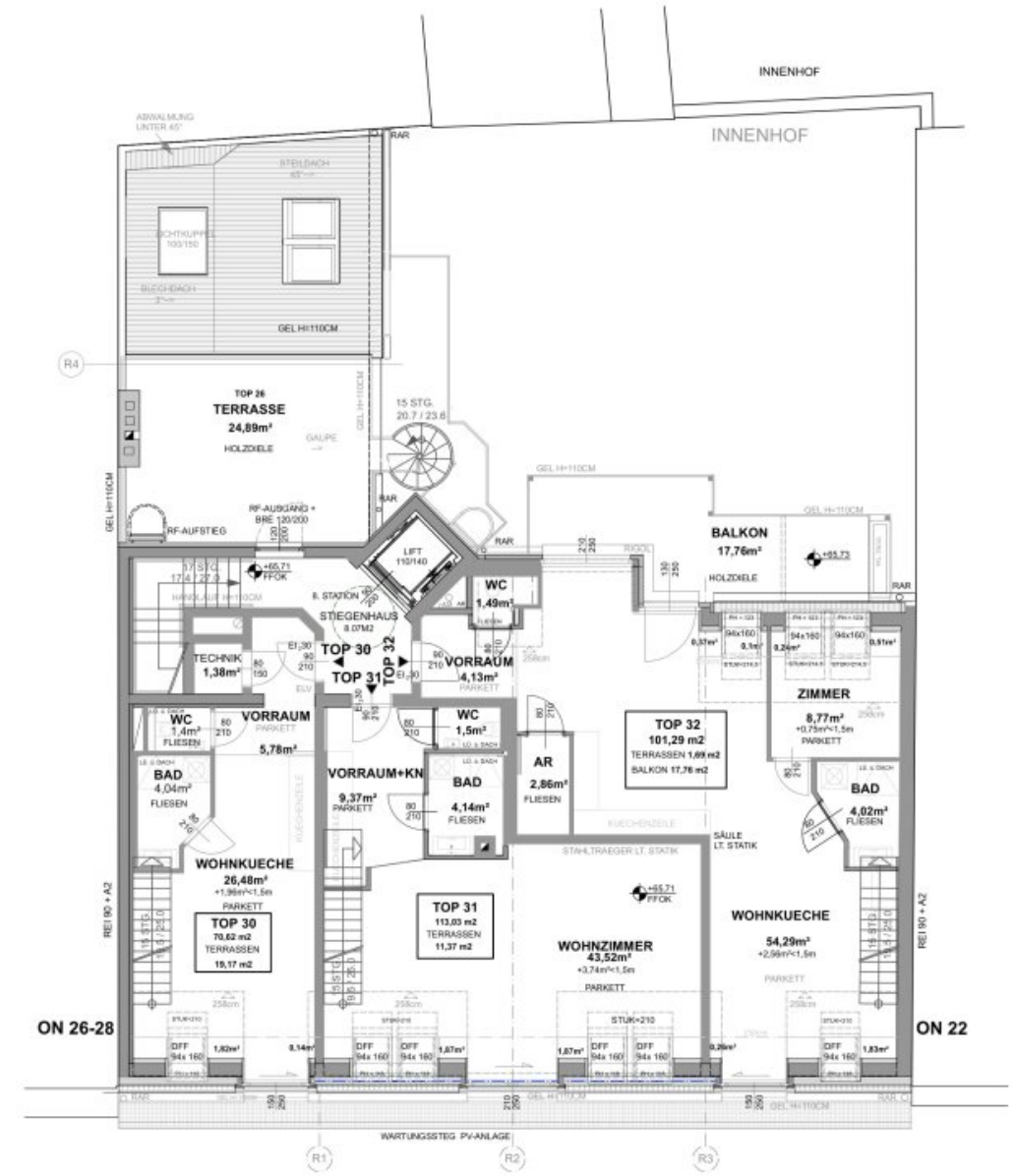


LERCHENFELDER GÜRTEL

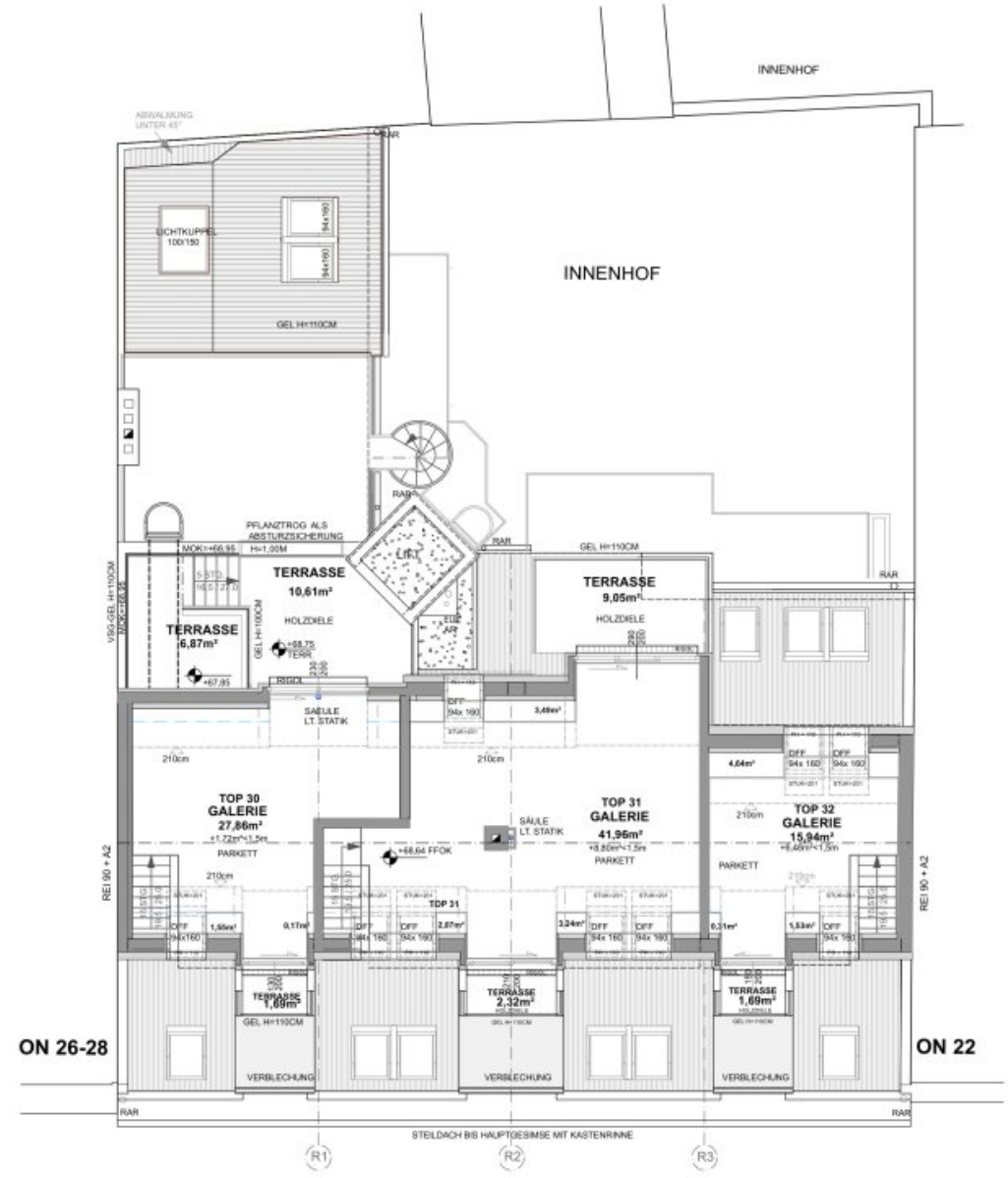
2. STOCK (3. OG)


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.**

Moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung – schlüsselfertig, hochwertig ausgestattet und sofort bezugsbereit

Diese stilvolle Eigentumswohnung vereint eine **durchdachte Raumaufteilung**, hochwertige Ausstattung und modernes Wohnen in einem liebevoll revitalisierten Altbau. Auf rund **43,92 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein optimal geplanter Grundriss, der sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugt.

Bereits der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und sorgt für einen angenehmen Empfang. Mittelpunkt der Wohnung ist das **großzügige Wohn- und Esszimmer mit ca. 18,46 m²**, das durch seine offene Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre schafft.

Das **separat begehbare Schlafzimmer mit ca. 9,53 m²** bietet genügend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank und schafft einen angenehmen Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **separate Küche**, ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC – ein Ausstattungsmerkmal, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die clevere Raumaufteilung nutzt jeden Quadratmeter optimal und verbindet Funktionalität mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Ein Detail, das den Unterschied macht

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben – mit einem besonderen Vorteil für Sie:

Der hochwertige Bodenbelag ist bereits vollständig im Kaufpreis enthalten.

Sie erwerben eine **bezugsfertige Wohnung inklusive fertig verlegtem Bodenbelag** und profitieren von einer hochwertigen Ausstattung ohne zusätzliche Ausbaukosten. Gleichzeitig

können Sie **bis zur Fertigstellung bei ausgewählten Ausstattungsmerkmalen mitentscheiden**. Die individuelle Auswahl der vorgesehenen Materialien und Ausstattungsdetails ist **bereits im Kaufpreis inkludiert**.

So entsteht ein Zuhause, das nicht nur sofort bezugsfertig ist, sondern bereits vor der Übergabe Ihre persönliche Handschrift tragen kann.

Highlights auf einen Blick

- **ca. 43,92 m² Wohnfläche**
- **2-Zimmer-Wohnung**
- **Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit ca. 18,46 m²**
- **Separates Schlafzimmer mit ca. 9,53 m²**
- **Separate Küche**
- **Modernes Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Praktischer Vorraum**
- **Schlüsselfertige Ausführung**
- **Hochwertiger Bodenbelag bereits vollständig im Kaufpreis enthalten**
- **Mitgestaltung ausgewählter Ausstattungsmerkmale bis zur Fertigstellung möglich**

- **Personenlift**
- **Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage für eine nachhaltige Energieversorgung**
- **Hochwertig revitalisierter Wiener Altbau mit moderner Gebäudetechnik**

Ein Zuhause mit Qualität und langfristigem Wohnwert

Diese hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung überzeugt durch ihre intelligente Raumaufteilung, moderne Technik und die schlüsselfertige Ausführung. Ob als erstes Eigenheim, stilvoller Stadtwohnsitz oder wertbeständige Kapitalanlage – hier erwerben Sie eine Immobilie, die Komfort, Qualität und langfristigen Wohnwert in idealer Weise vereint.

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