

**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:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

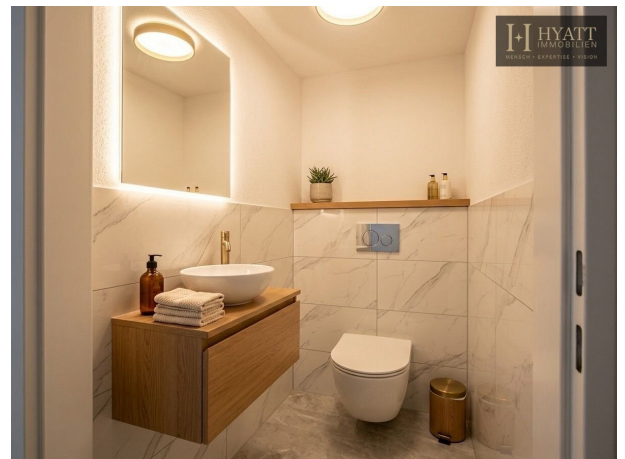
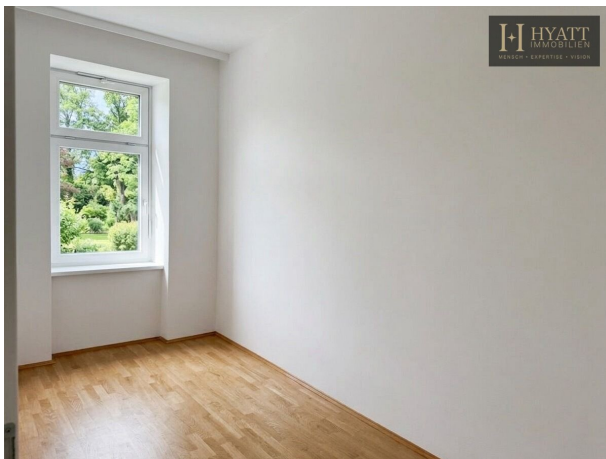


Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

T +43 1 9561781
H +43 664 140 47 04







TOP 8
6. STATION



TOP 8
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

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)



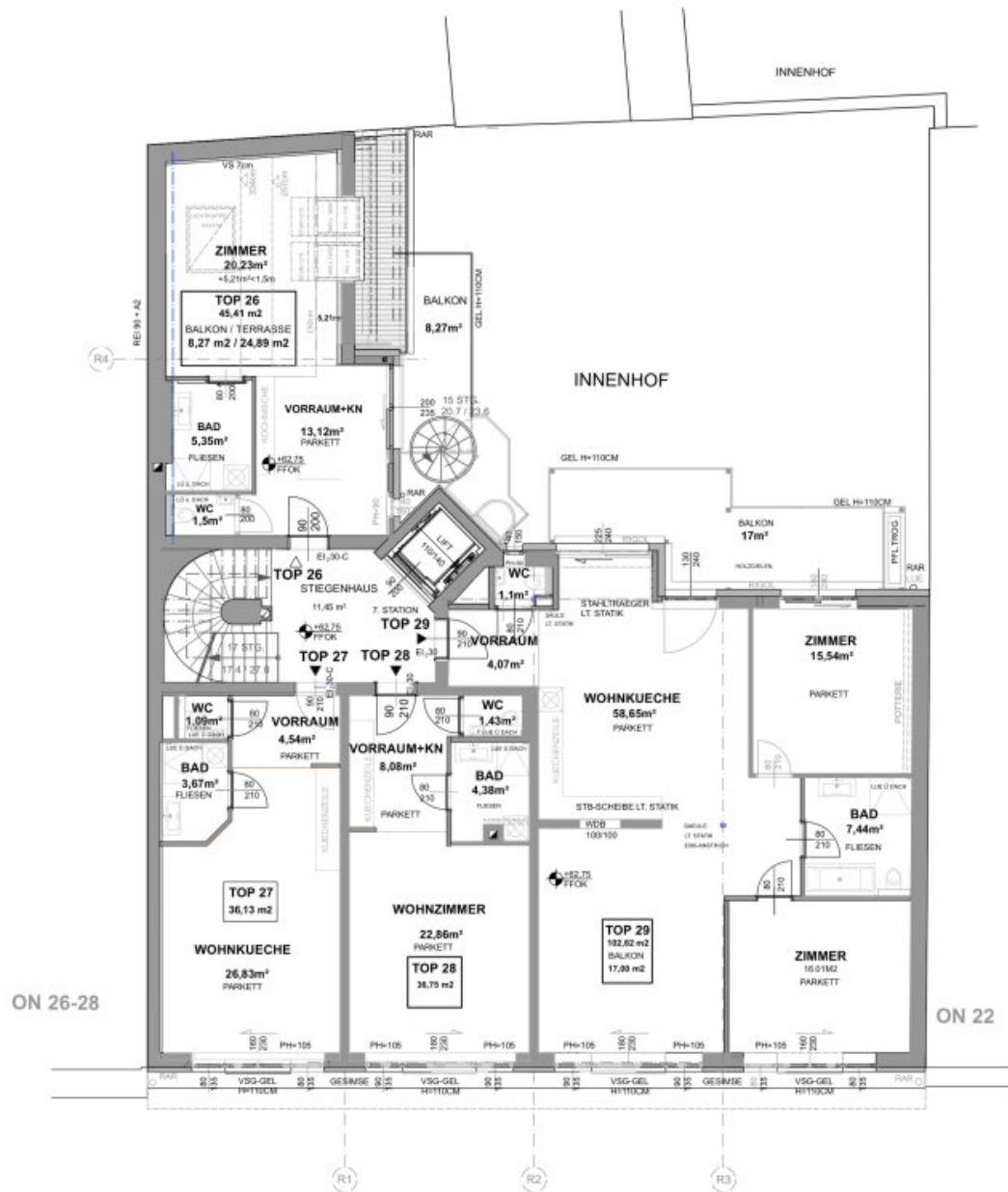
LERCHENFELDER GÜRTEL

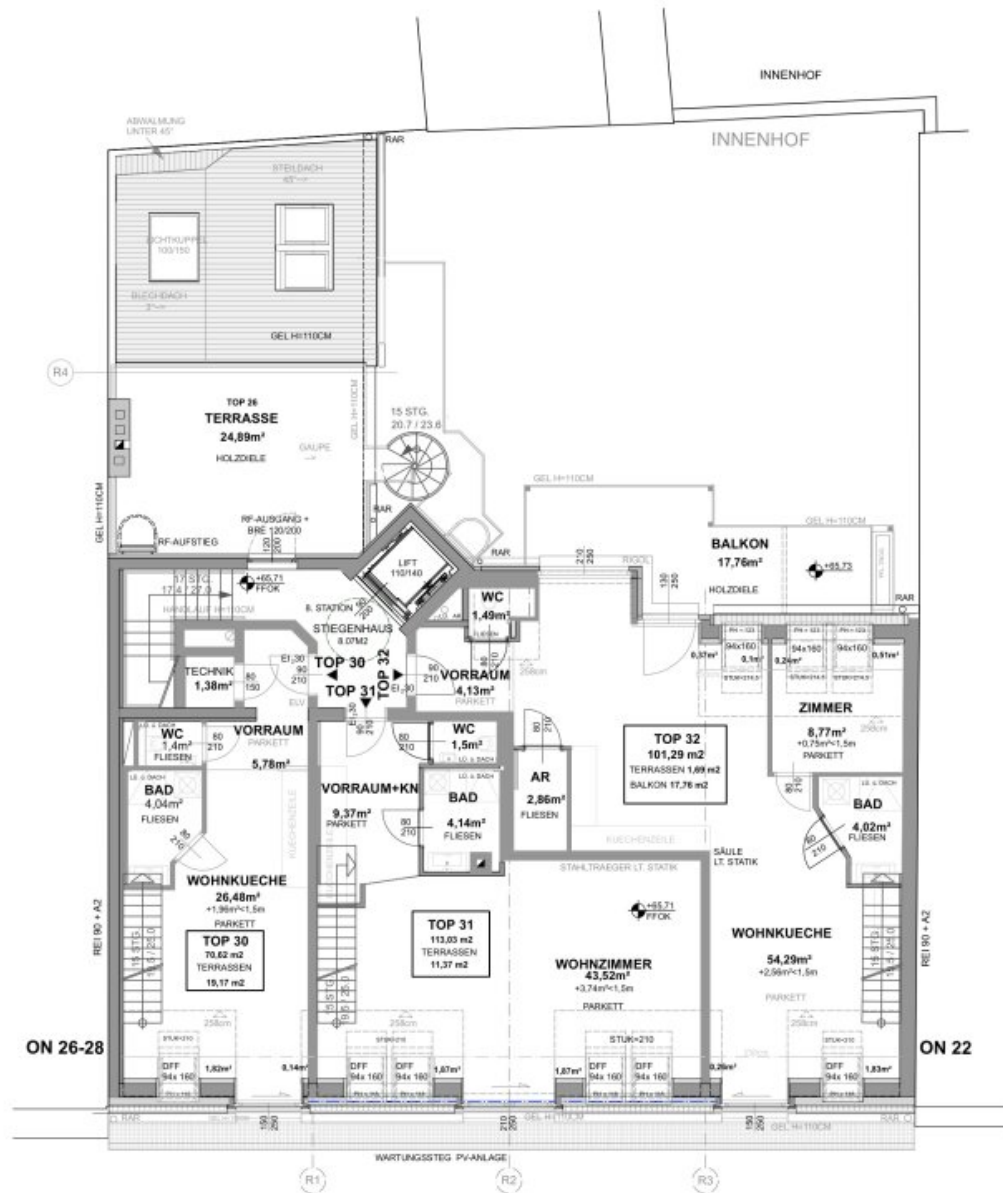
1. STOCK (2. OG)



LERCHENFELDER GÜRTEL

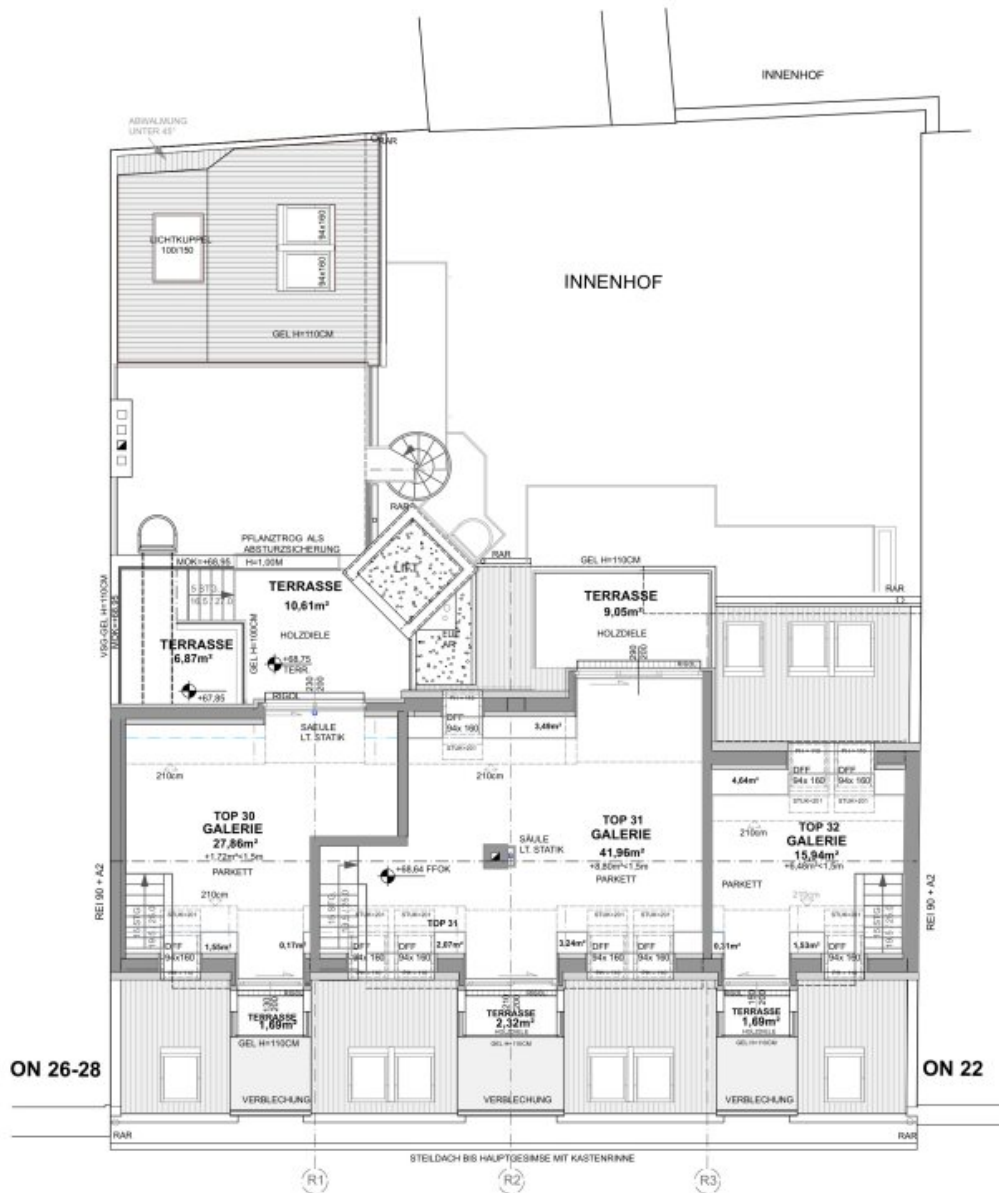
2. STOCK (3. OG)





LERCHENFELDER GÜRTEL

1. DACHGESCHOSS (6. OG)



LERCHENFELDER GÜRTEL

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 Ausbaurkosten. 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