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



Objektnummer: 1945/2518

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:	63,10 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	420.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Wlk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781



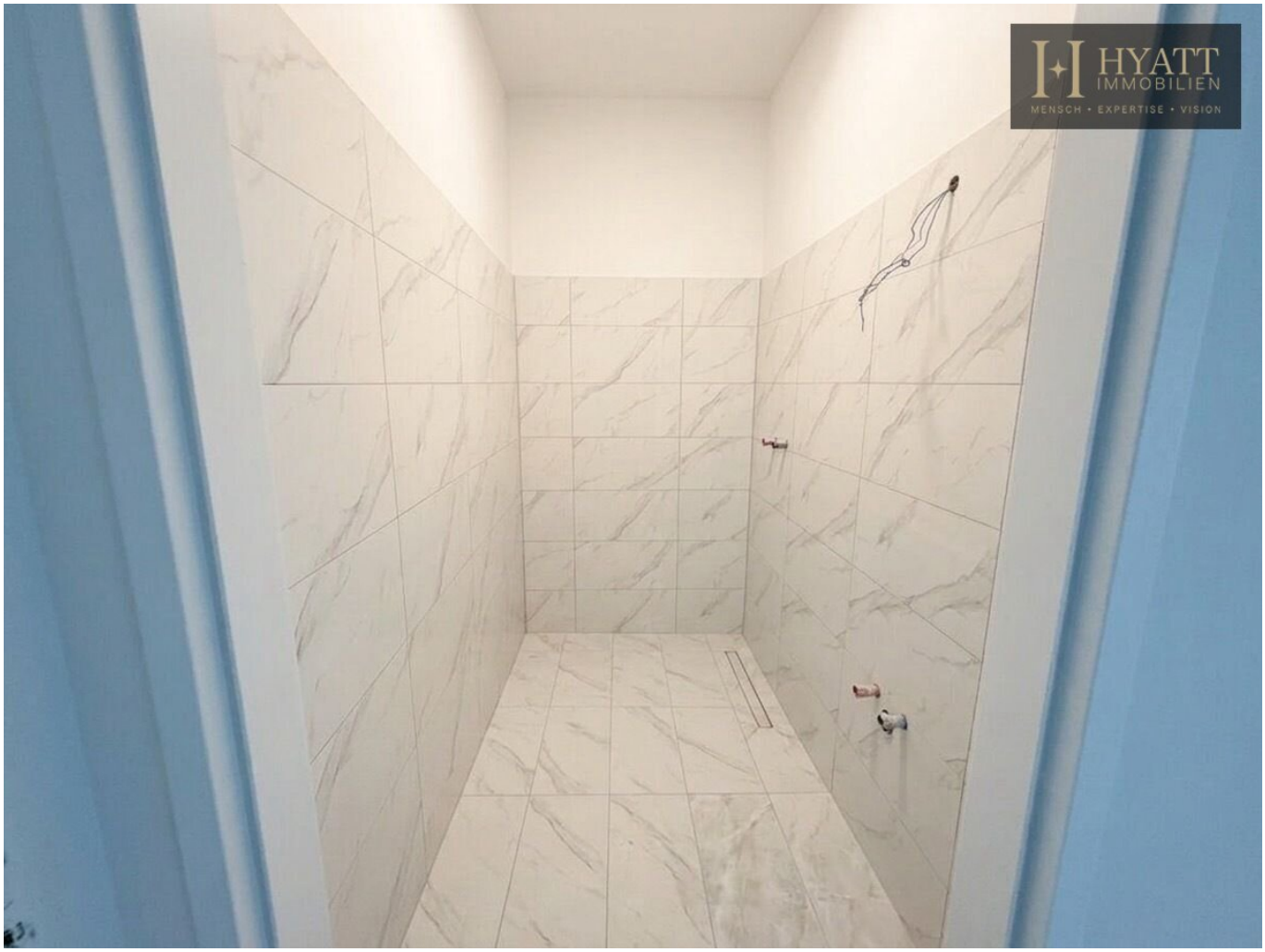
















TOP 11/12

6. STATION



TOP 11/12

63,10 m²

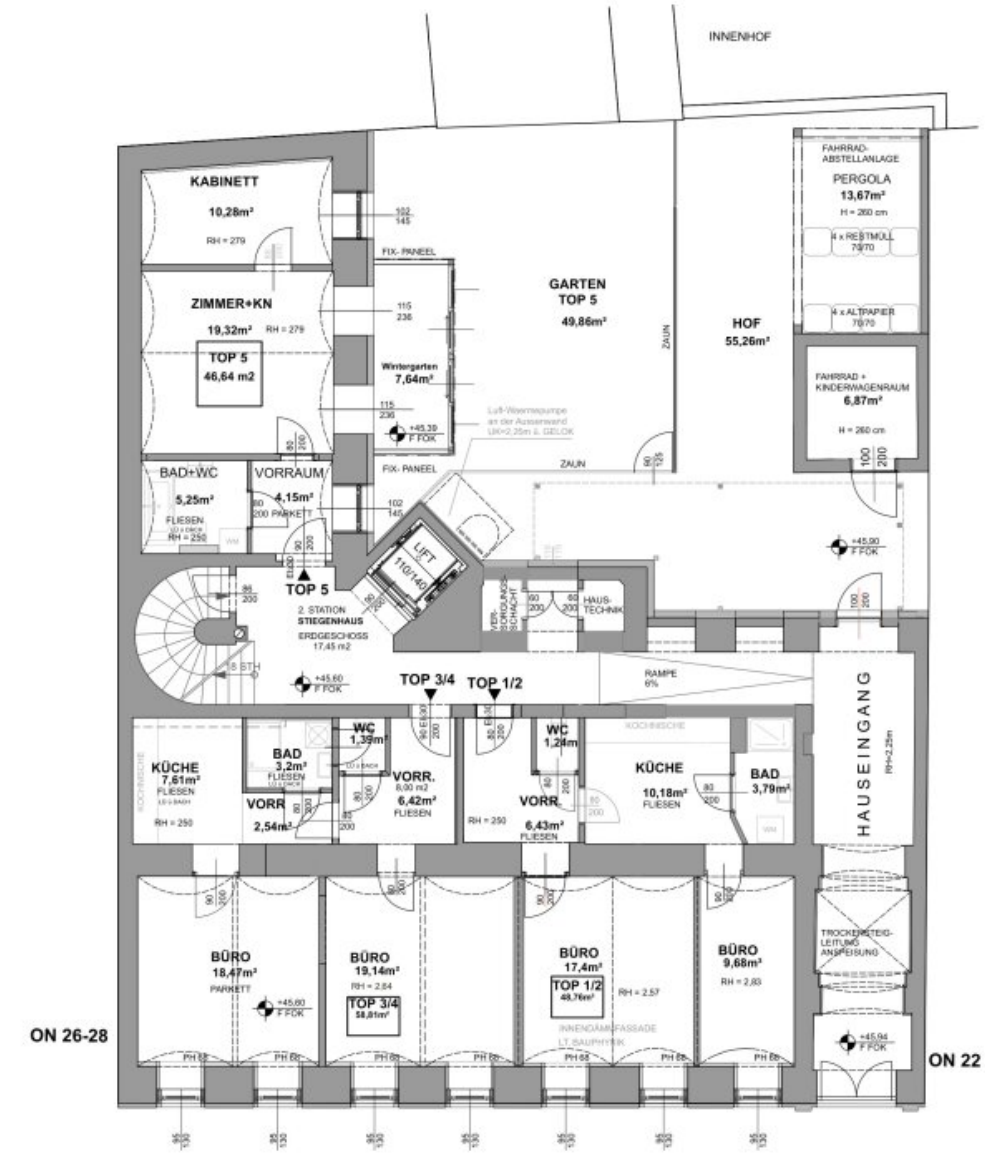
BALKON: 17,40 m²

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	7,13 m²
WC	4,06 m²
Wohnküche	16,95 m²
Zimmer	11,60 m²
Zimmer	20,94 m²
Bad	2,42 m²
WOHNFLÄCHE	**63,10 m²**
BALKON	17,40 m²

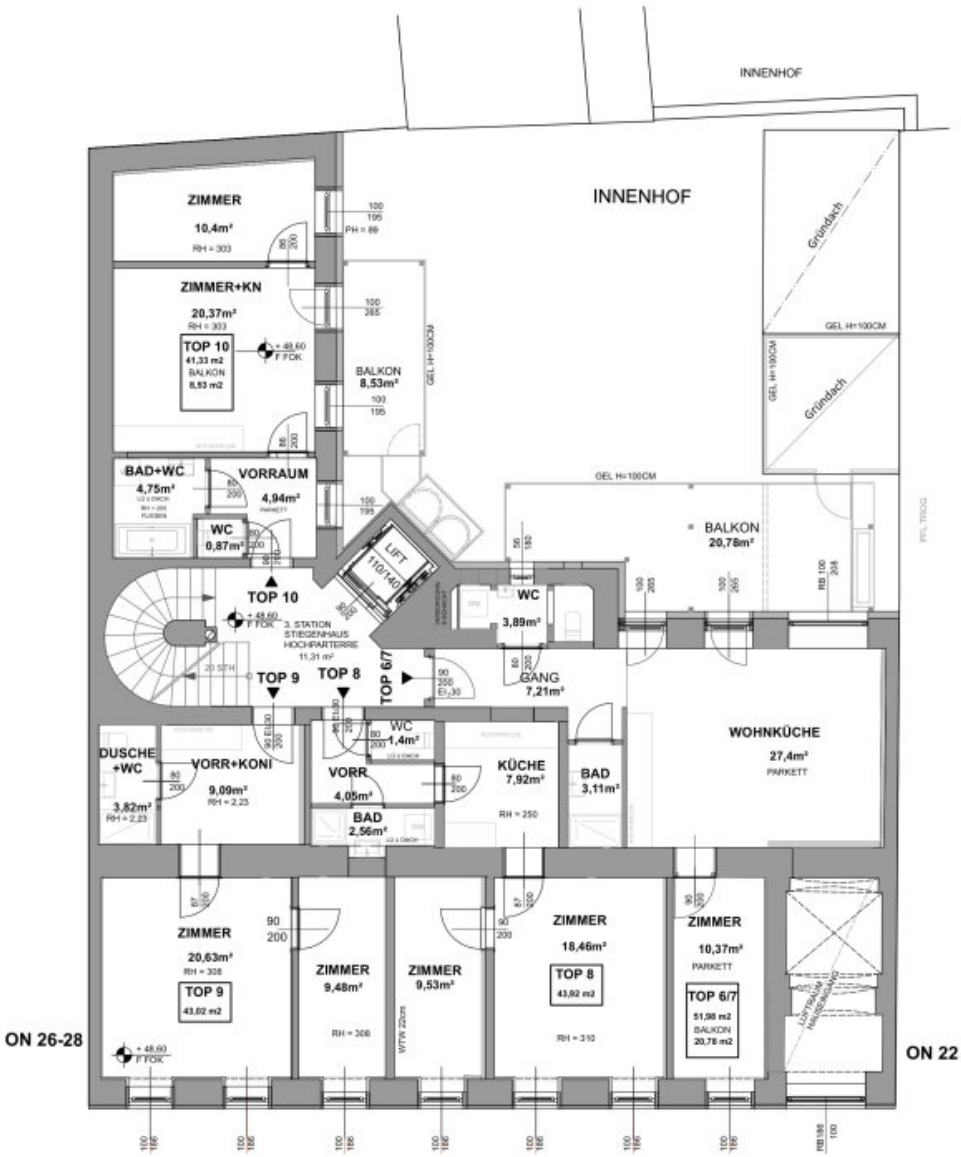
HINWEIS

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

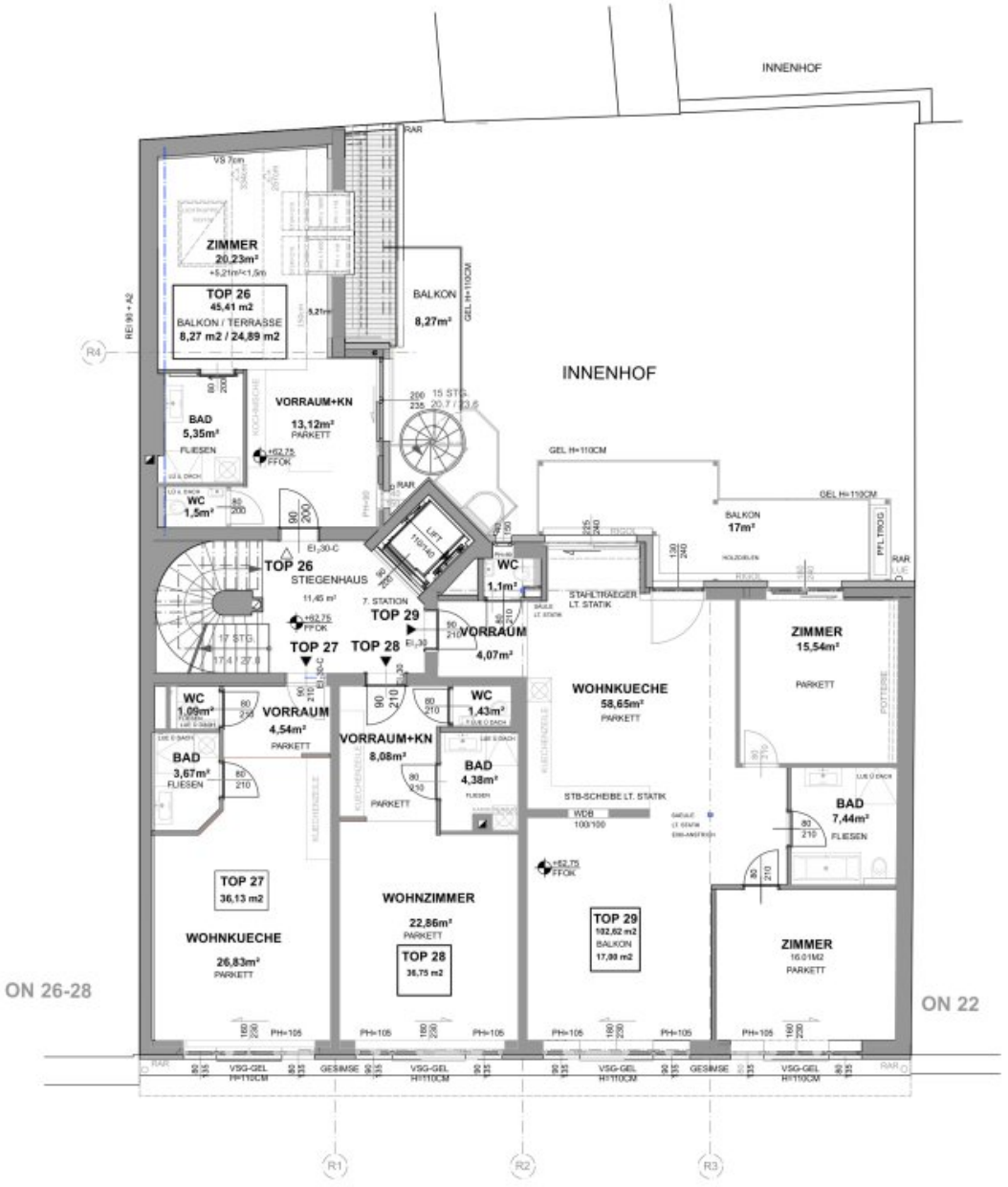


1. STOCK (2. OG)

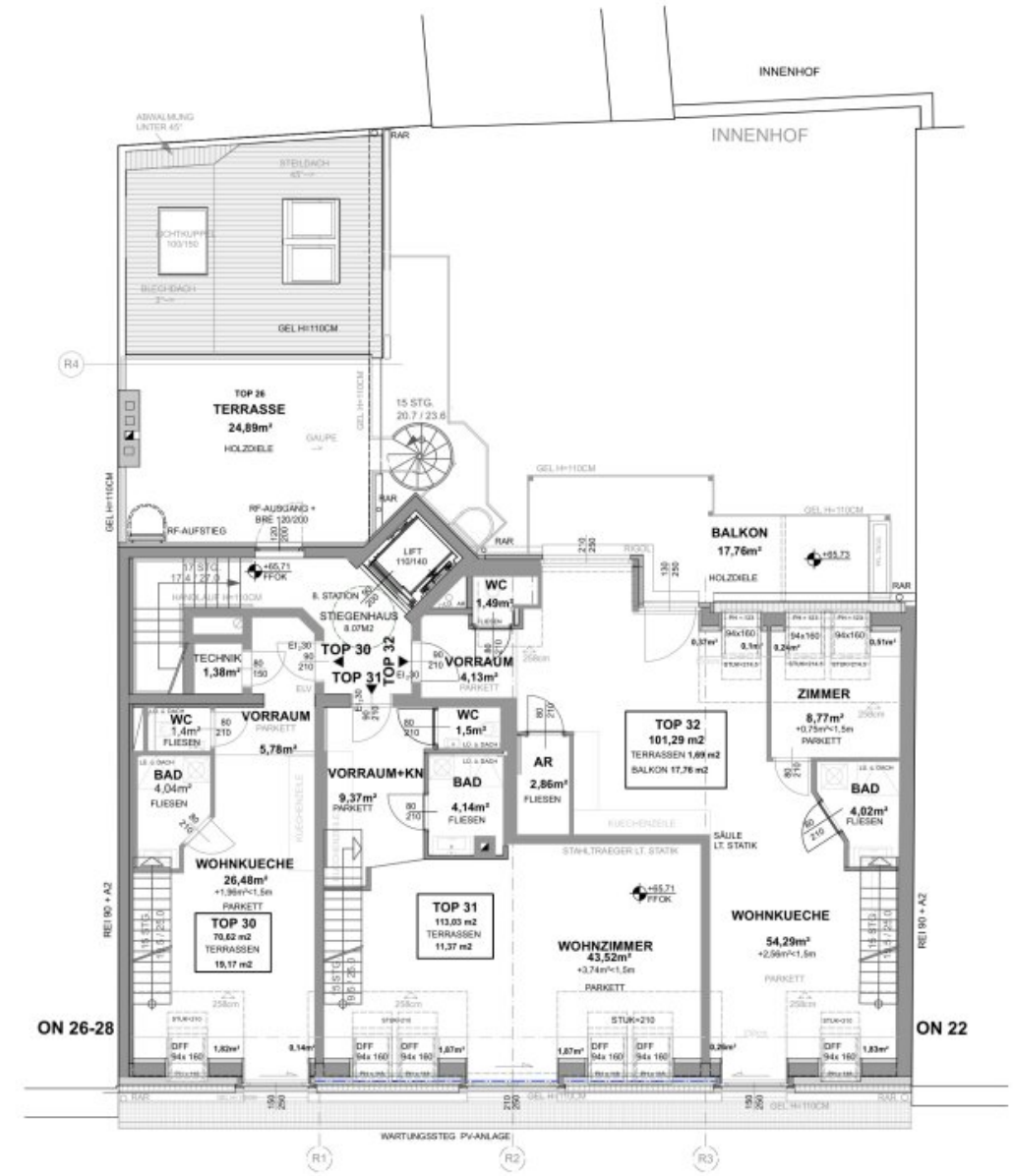


LERCHENFELDER GÜRTEL

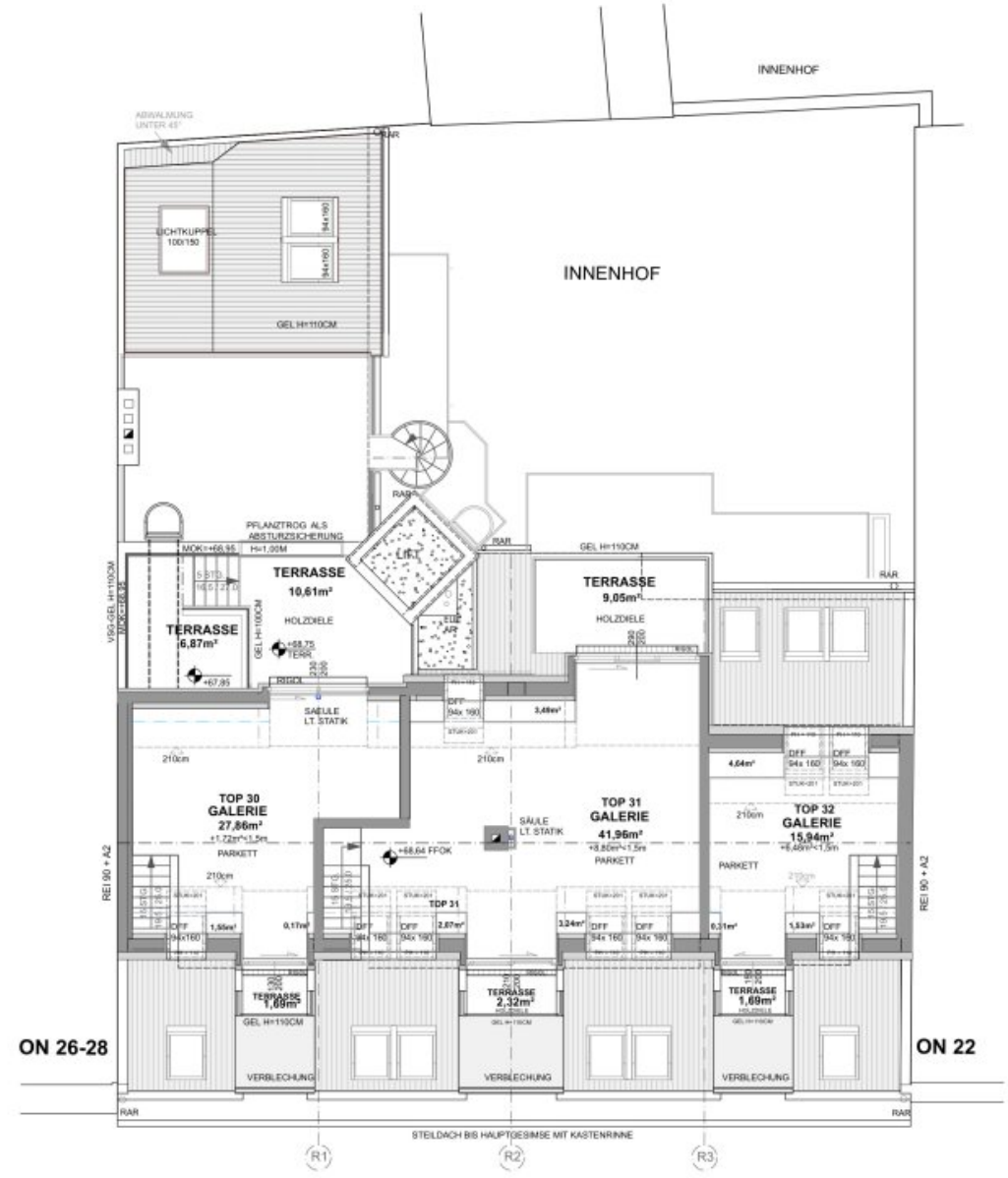
2. STOCK (3. OG)


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.**

Großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit sonnigem Balkon – schlüsselfertig, hochwertig ausgestattet und sofort zum Wohlfühlen

Diese hochwertig revitalisierte Eigentumswohnung vereint **großzügige Wohnflächen**, eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Gebäudetechnik zu einem Zuhause, das Komfort, Funktionalität und Lebensqualität perfekt miteinander verbindet. Auf rund **63,10 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein optimal geplanter Grundriss mit **drei gut geschnittenen Zimmern** sowie einem **ca. 17,40 m² großen Balkon**, der den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der sämtliche Räume zentral erschließt und ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Das Herzstück bildet die **großzügige Wohnküche mit ca. 16,95 m²**, die ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich sowie eine moderne Küchenplanung bietet. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zum großzügigen Balkon.

Das **geräumige Wohnzimmer mit ca. 20,94 m²** lädt zum Entspannen ein und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Ein weiteres **separat begehbares Zimmer mit ca. 11,60 m²** eignet sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und sorgt für maximale Flexibilität – perfekt für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Abgerundet wird das Wohnkonzept durch ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie den großzügigen Vorraum, der zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet.

Der **ca. 17,40 m² große Balkon** erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich, gemütliche Loungemöbel oder eine grüne Wohlfühloase. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und schaffen sich Ihren ganz persönlichen Rückzugsort.

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 **schlüsselfertige Wohnung inklusive fertig verlegtem Bodenbelag** 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 **bezugsfertige Wohnung**, ohne sich um zusätzliche Ausbaukosten kümmern zu müssen, und haben gleichzeitig die Möglichkeit, Ihrem neuen Zuhause bereits vor der Übergabe Ihre persönliche Handschrift zu verleihen.

Diese Kombination aus schlüsselfertiger Übergabe, hochwertigem Bodenbelag und individueller Mitgestaltung ist ein echter Mehrwert und nur selten bei vergleichbaren Projekten zu finden.

Highlights auf einen Blick

- **ca. 63,10 m² Wohnfläche**
- **3-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung**
- **Großzügige Wohnküche mit ca. 16,95 m²**
- **Wohnzimmer mit ca. 20,94 m²**
- **Separat begehbares Zimmer mit ca. 11,60 m²**
- **Ca. 17,40 m² großer Balkon**
- **Helle Wohnräume mit großzügigen Fensterflächen**

- **Modernes Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Großzügiger 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 Platz für Ihre Zukunft

Wohnungen mit **drei gut geschnittenen Zimmern**, einem **großzügigen Balkon** und einer **hochwertigen schlüsselfertigen Ausstattung** gehören zu den gefragtesten Immobilien am Markt. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, moderner Gebäudetechnik und der Möglichkeit, ausgewählte Ausstattungsmerkmale noch individuell mitzugestalten, schafft ein Zuhause, das sich flexibel an Ihre Lebenssituation anpasst und langfristig höchsten Wohnkomfort bietet.

Ob als neues Eigenheim für Paare oder Familien oder als nachhaltige Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt mit Qualität, Wohnkomfort und einem stimmigen Gesamtkonzept.

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