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



Objektnummer: 1945/2509

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:	64,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	439.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Wlk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781























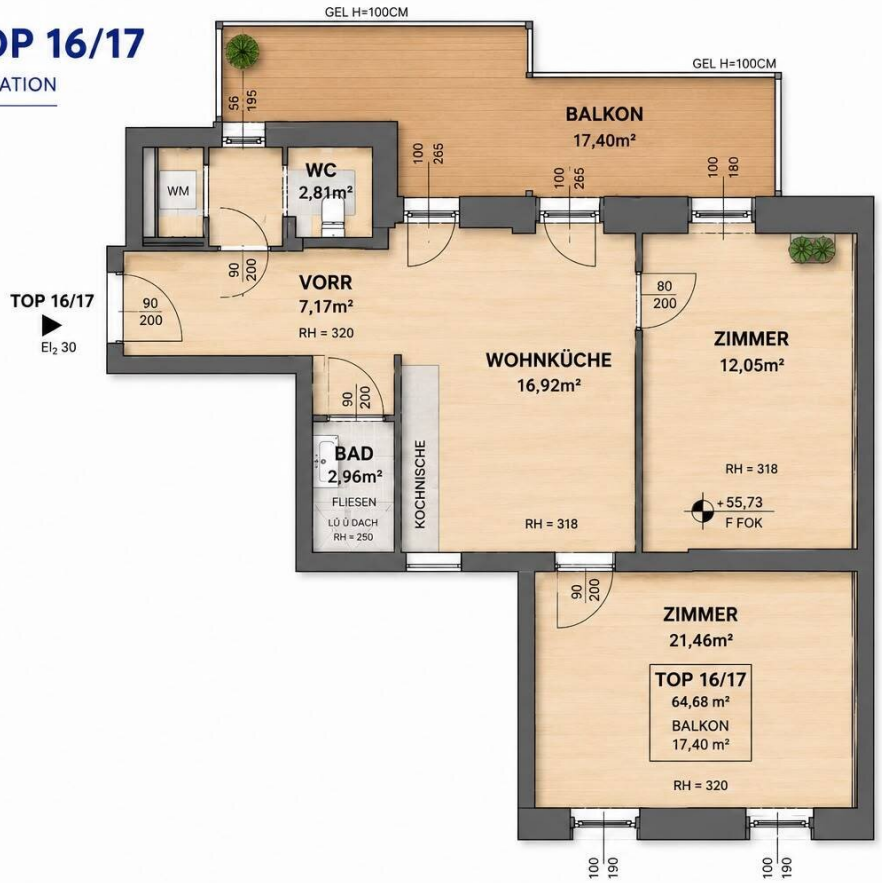



VEKA
VEKA



TOP 16/17

6. STATION



TOP 16/17

64,68 m²

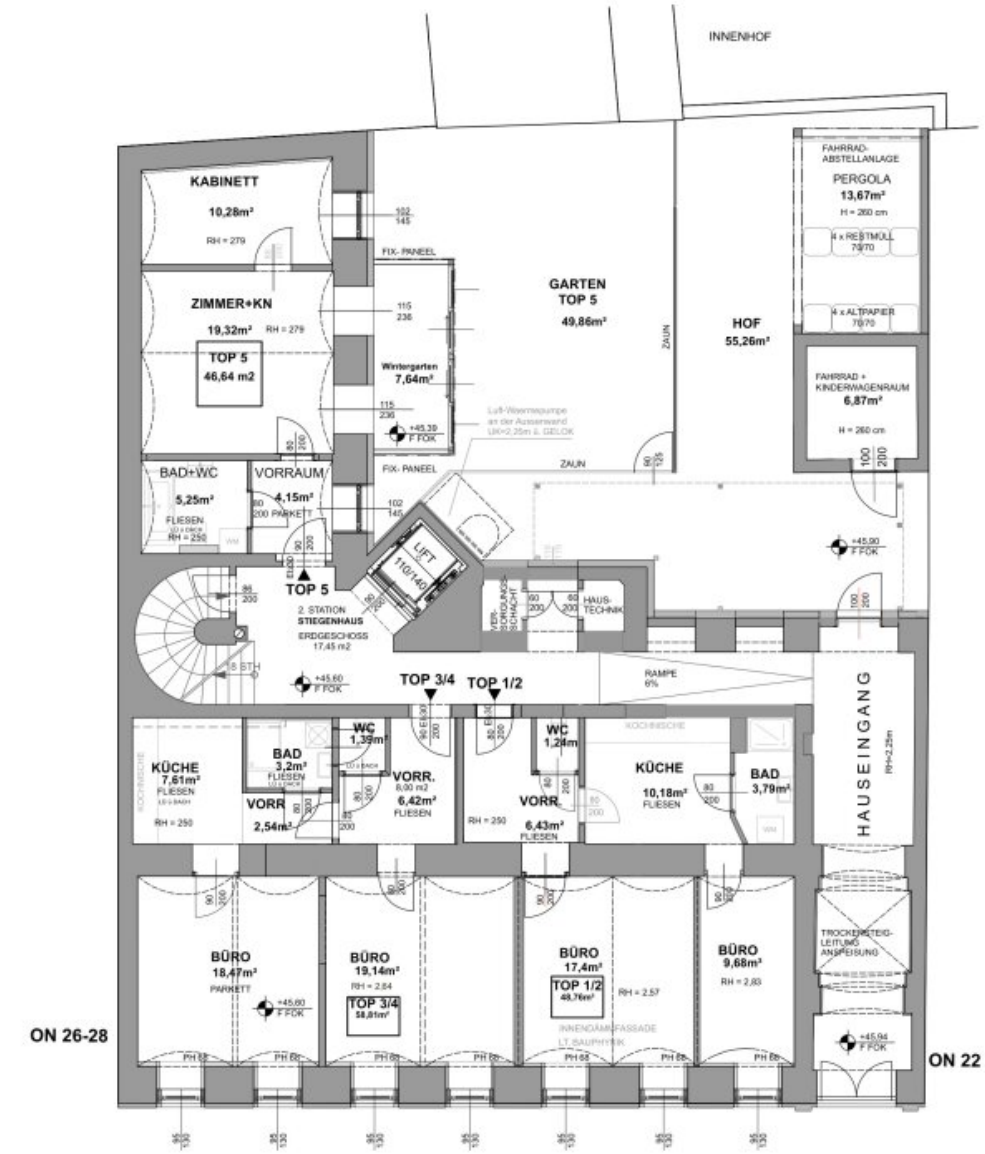
BALKON: 17,40 m²

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	7,17 m²
WC	2,81 m²
Wohnküche	16,92 m²
Zimmer	12,05 m²
Zimmer	21,46 m²
Bad	2,96 m²
WOHNFLÄCHE	**64,68 m²**
BALKON	17,40 m²

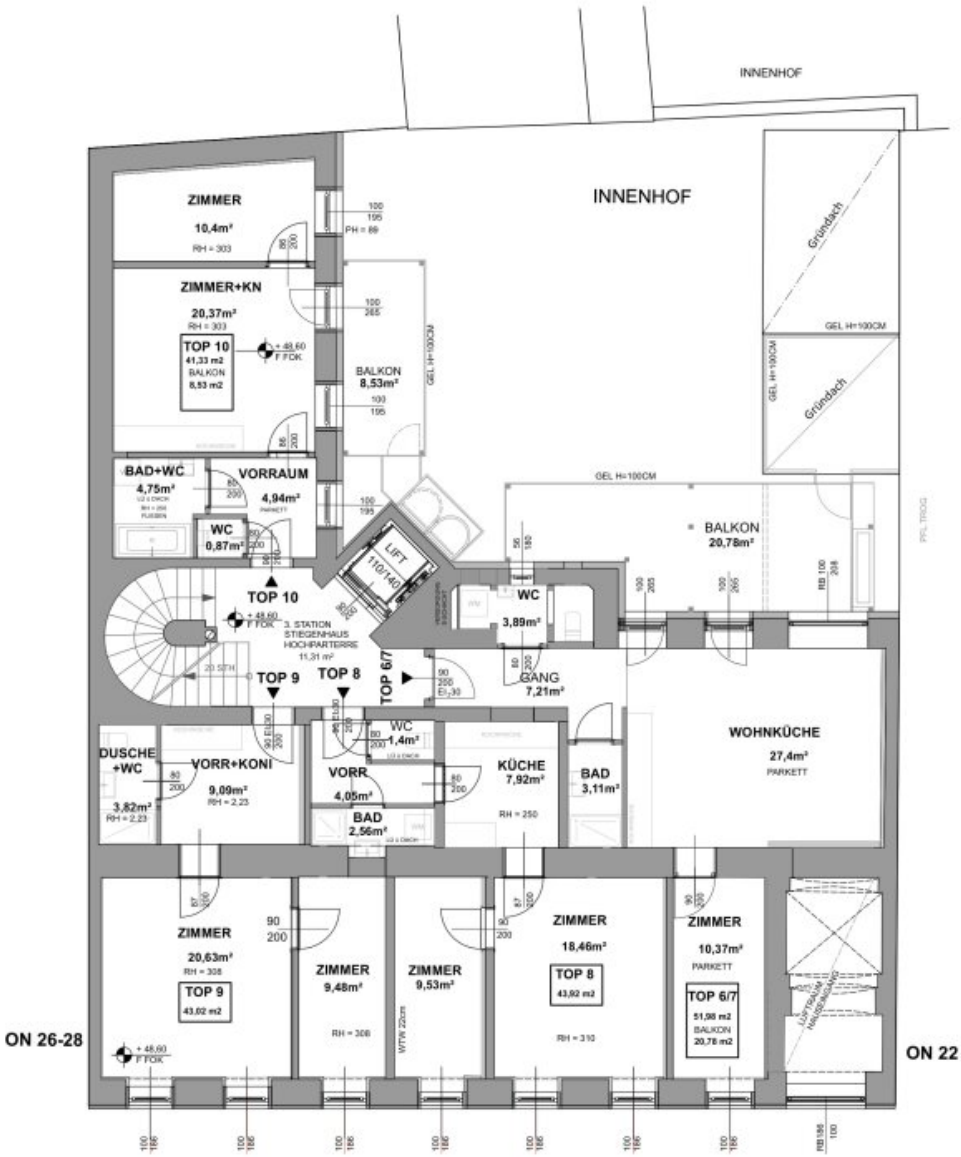
HINWEIS

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

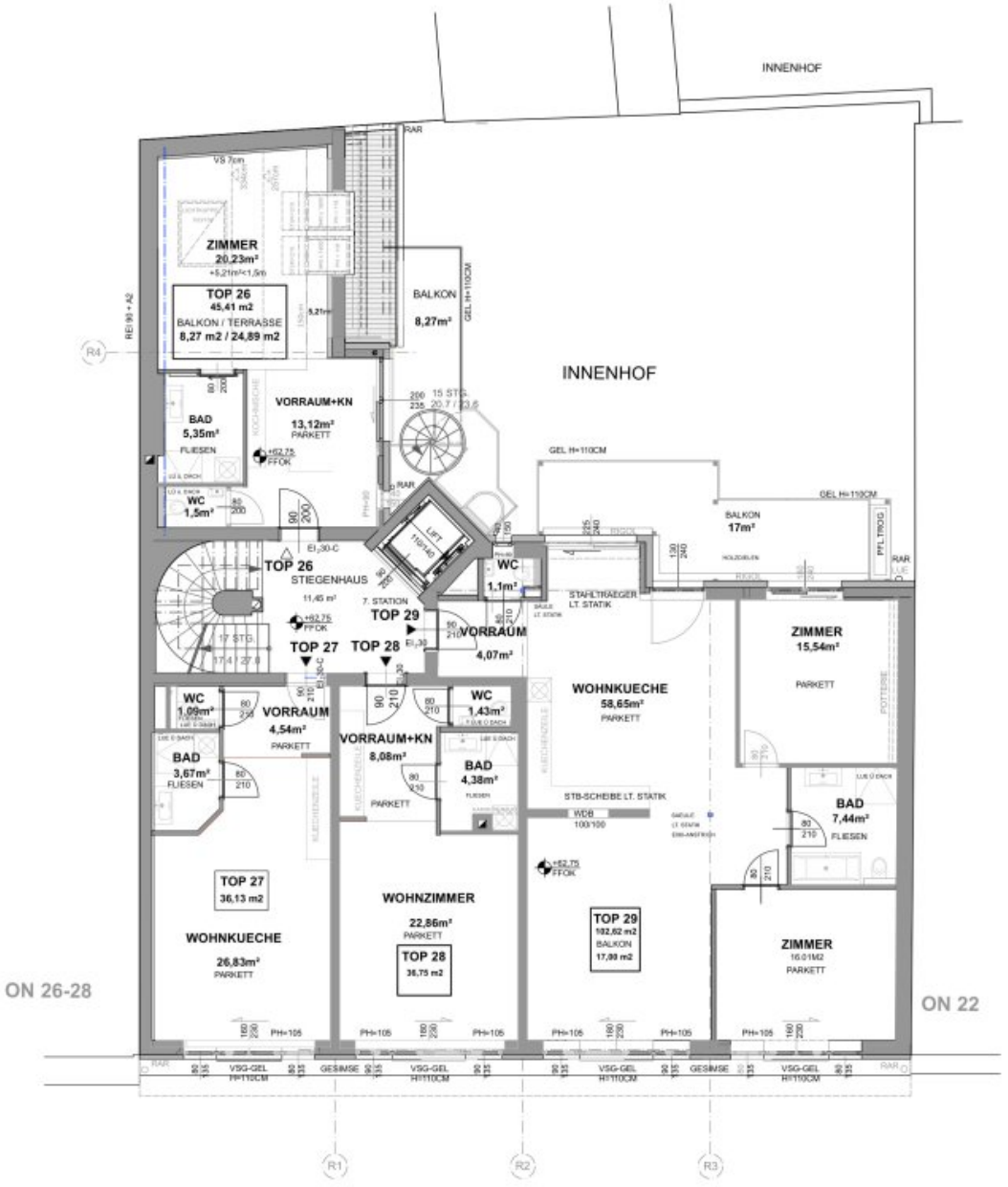


1. STOCK (2. OG)

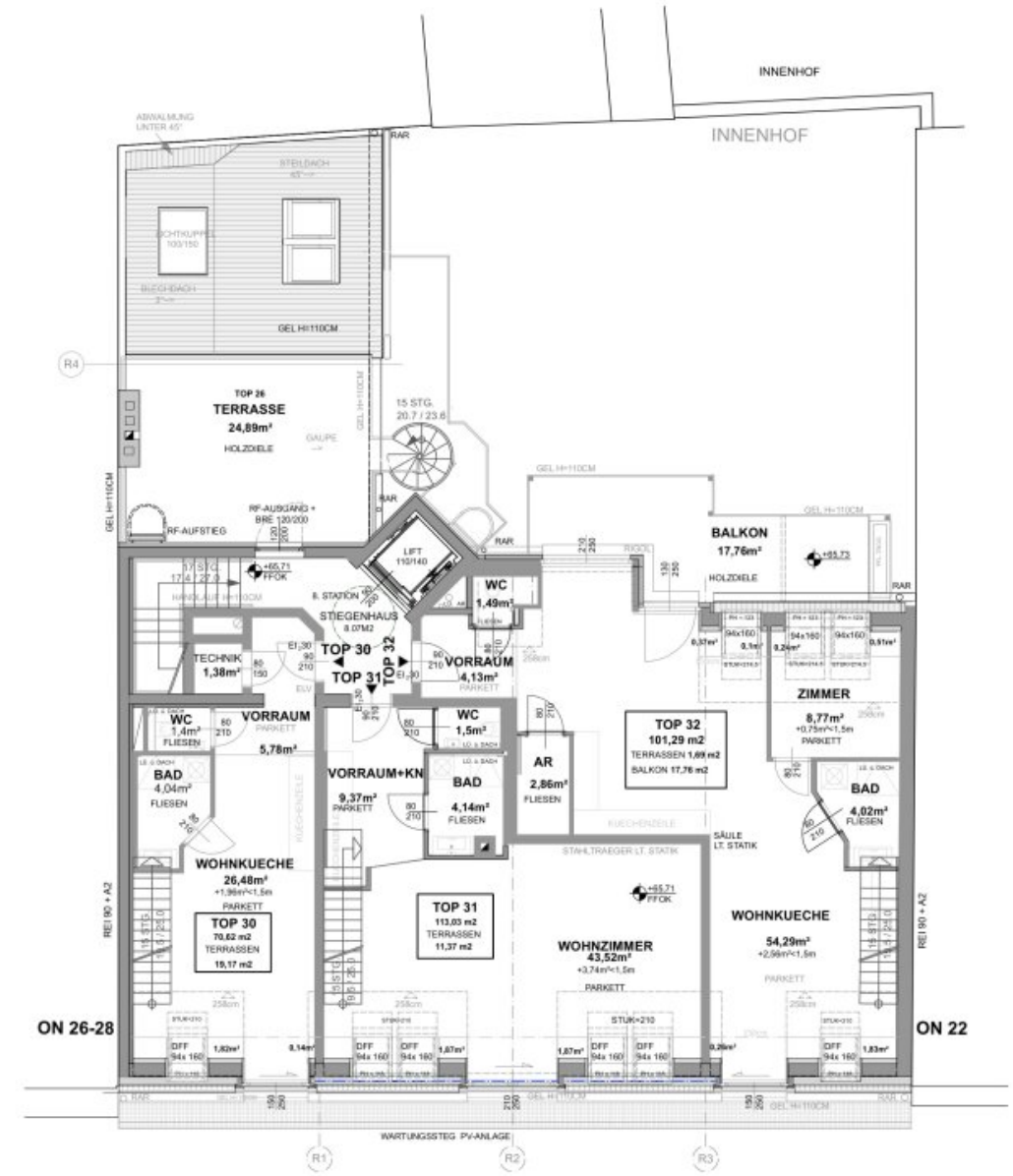


LERCHENFELDER GÜRTEL

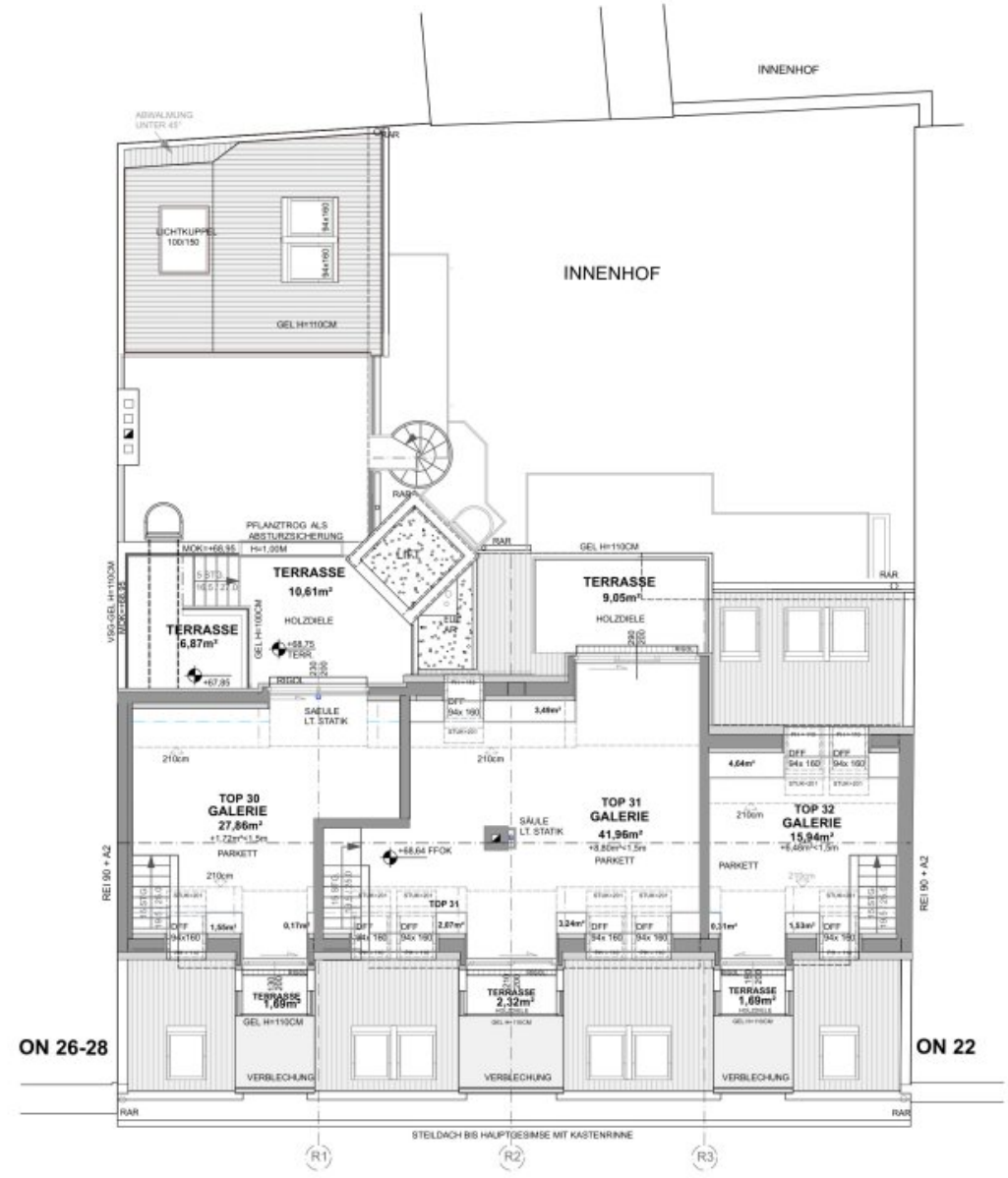
2. STOCK (3. OG)


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 Eigentumswohnung mit Balkon – viel Platz für Ihre Wohnideen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Diese hochwertig revitalisierte Eigentumswohnung überzeugt mit einer **großzügigen Raumaufteilung**, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einem Wohnkonzept, das modernen Komfort mit höchster Flexibilität verbindet. Mit ihrer durchdachten Planung eignet sich diese Wohnung ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die großzügiges Wohnen in einem stilvollen Ambiente schätzen.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der großzügige Eingangsbereich ein angenehmes Wohngefühl und erschließt sämtliche Räume optimal. Das Herzstück bildet die offen gestaltete **Wohnküche**, die ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich sowie eine gemütliche Wohnlandschaft bietet. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und sorgen gemeinsam mit dem direkten Zugang zum **großzügigen Balkon** für ein angenehmes Wohngefühl.

Die **mehreren separat begehbaren Zimmer** eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Dadurch passt sich die Wohnung flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen an und bietet genügend Platz für individuelle Wohnkonzepte.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Vorraum, der zusätzlichen Stauraum und Komfort im Alltag bietet.

Der **großzügige Balkon** erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen.

Ein Detail, das den Unterschied macht

Die Wohnung wird **belagsfertig** übergeben – mit einem entscheidenden Vorteil:

Der Bodenbelag ist bereits vollständig im Kaufpreis enthalten.

Sie profitieren von maximaler Gestaltungsfreiheit, denn **bis zur Fertigstellung können Sie den vorgesehenen Bodenbelag aus der verfügbaren Auswahl selbst bestimmen**. Die individuelle Auswahl ist **bereits im Kaufpreis inkludiert**, wodurch keine zusätzlichen Kosten für den Bodenbelag entstehen.

So erhalten Sie die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause bereits vor der Übergabe ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack zu gestalten und Ihren individuellen Wohnstil von Anfang an einfließen zu lassen.

Diese Kombination aus hochwertiger belagsfertiger Ausführung und der bereits im Kaufpreis inkludierten Bodenauswahl bietet einen echten Mehrwert und ist nur selten bei vergleichbaren Projekten zu finden.

Highlights auf einen Blick

- **Großzügige Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung**
- **Mehrere separat begehbare Zimmer**
- **Großzügige Wohnküche**
- **Privater Balkon als attraktive Freifläche**
- **Helle Wohnräume mit großzügigen Fensterflächen**
- **Modernes Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Belagsfertige Ausführung**

- **Bodenbelag bereits vollständig im Kaufpreis inkludiert**
- **Individuelle Bodenauswahl bis zur Fertigstellung möglich**
- **Personenlift**
- **Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage für eine nachhaltige Energieversorgung**
- **Hochwertig revitalisierter Wiener Altbau mit moderner Gebäudetechnik**

Großzügiges Wohnen mit langfristigem Mehrwert

Großzügige Eigentumswohnungen mit durchdachter Raumaufteilung, privater Freifläche und der Möglichkeit, den Bodenbelag noch individuell auszuwählen, sind besonders gefragt. Diese Immobilie verbindet hochwertige Bauqualität, moderne Gebäudetechnik und flexible Gestaltungsmöglichkeiten zu einem Zuhause, das sich Ihren persönlichen Bedürfnissen anpasst und langfristig höchsten Wohnkomfort bietet.

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