

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



Objektnummer: 1945/2508

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:	47,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

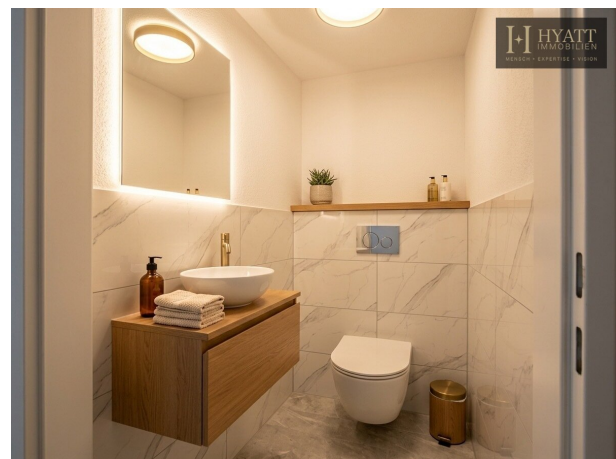
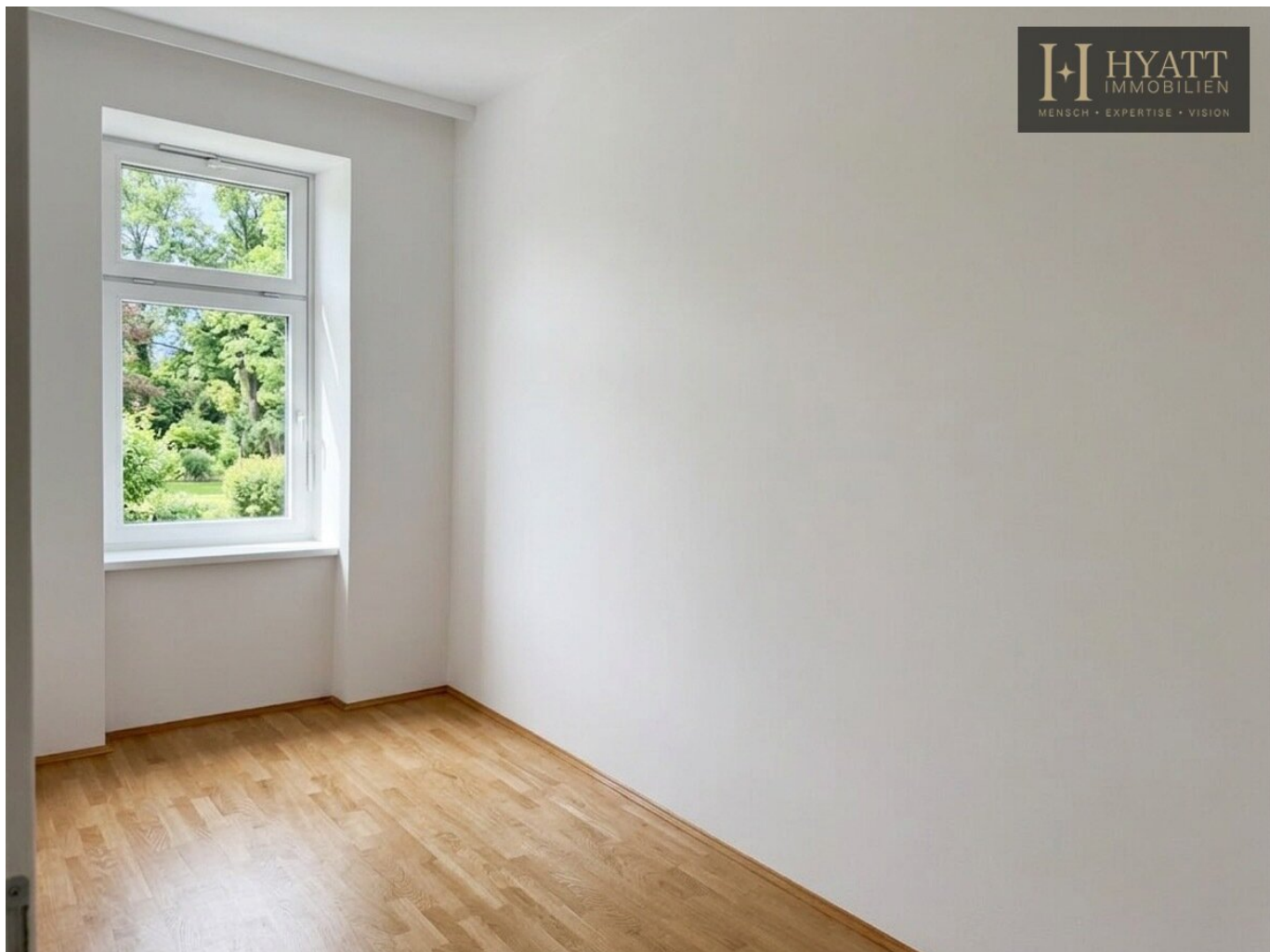


Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

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

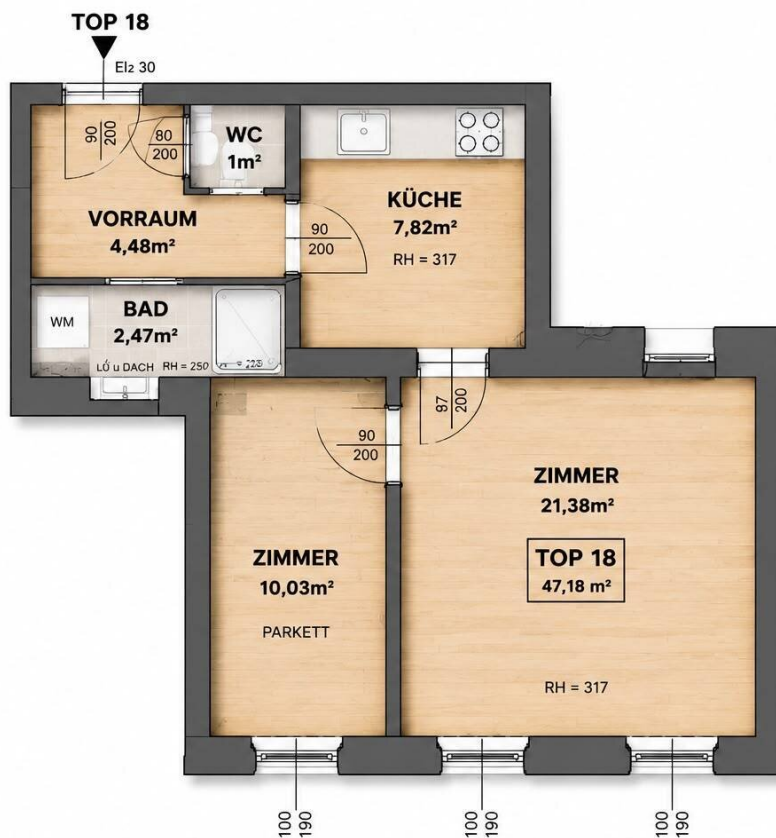






TOP 18

5. STATION



TOP 18
47,18 m²

BALKON: -

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	4,48 m²
WC	1,00 m²
Küche	7,82 m²
Bad	2,47 m²
Zimmer	10,03 m²
Zimmer	21,38 m²

WOHNFLÄCHE 47,18 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)



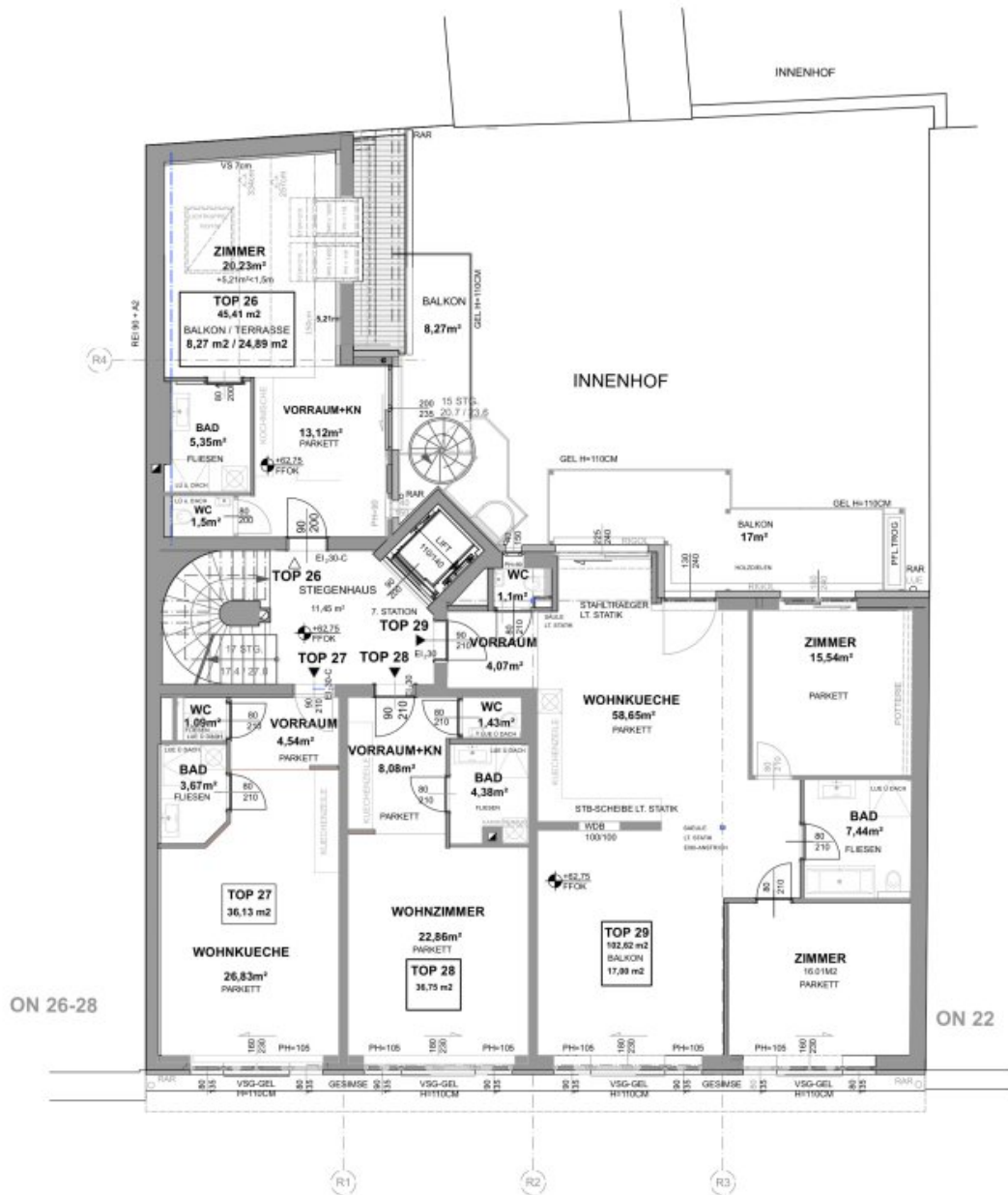
LERCHENFELDER GÜRTEL

1. STOCK (2. OG)



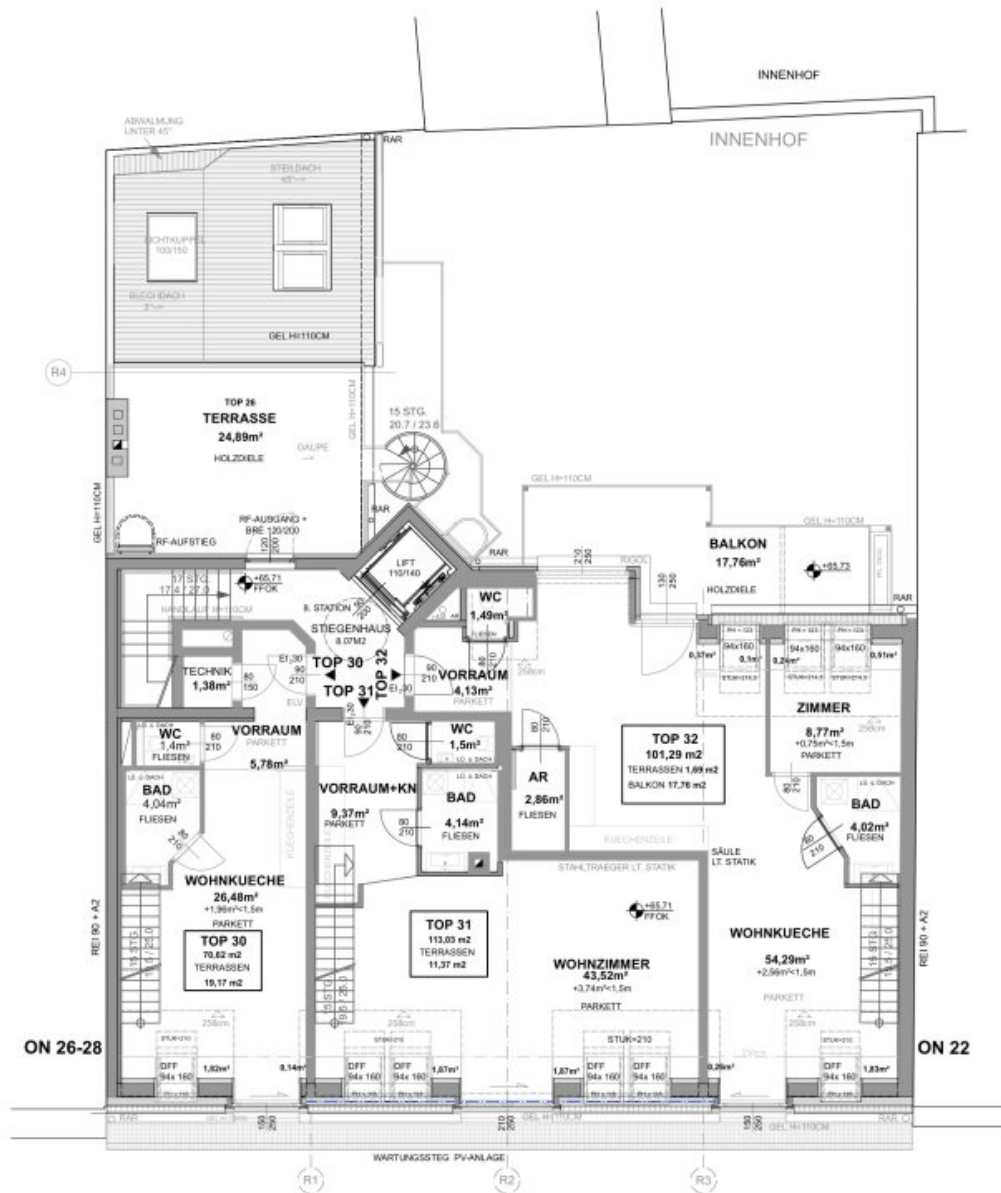
LERCHENFELDER GÜRTEL

2. STOCK (3. OG)



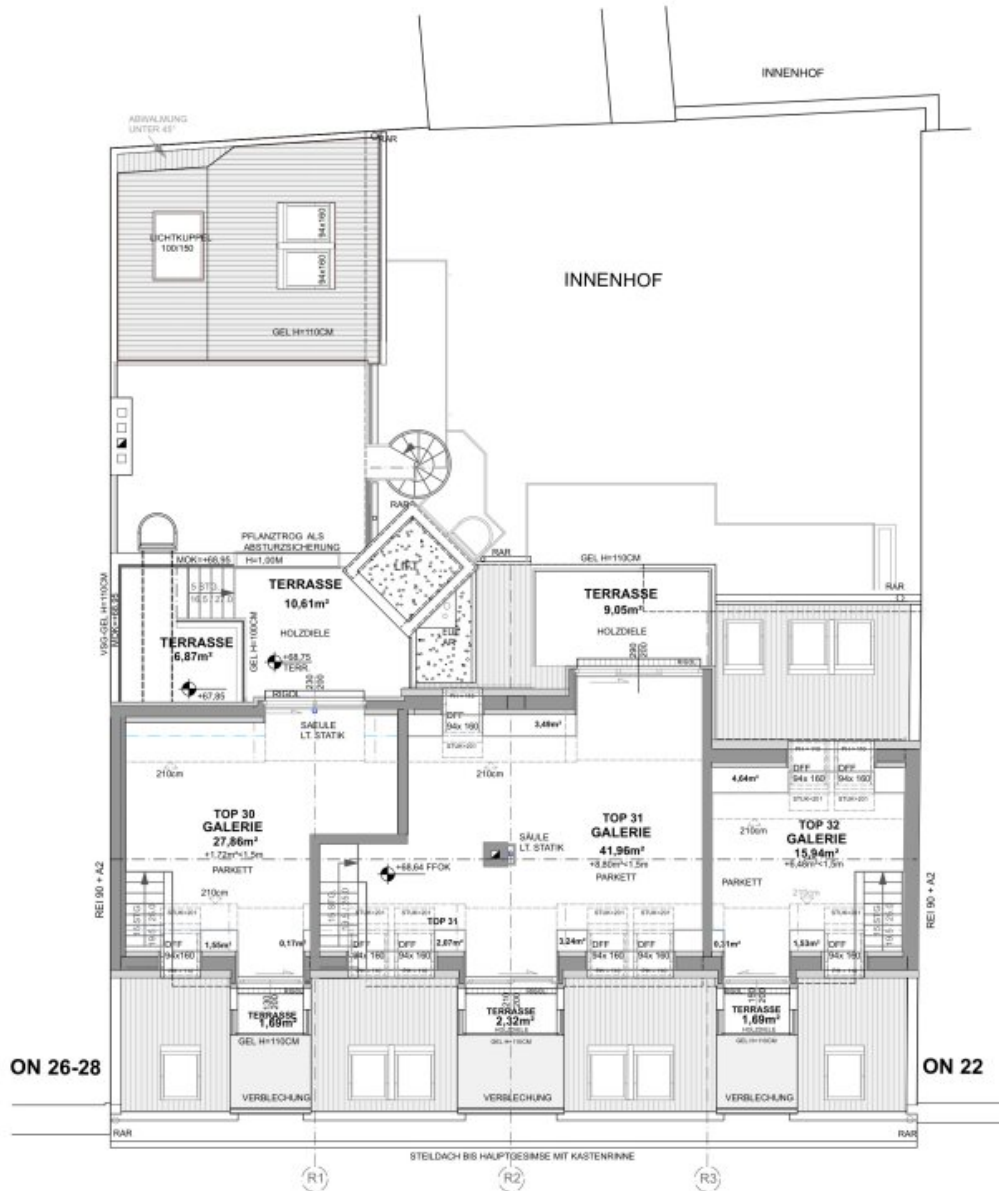
LERCHENFELDER GÜRTEL

4. STOCK (5. OG)



LERCHENFELDER GÜRTEL

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.**

Stilvolle 2-Zimmer-Eigentumswohnung – bezugsfertig, hochwertig ausgestattet und sofort zum Wohlfühlen

Diese hochwertig revitalisierte Eigentumswohnung überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung**, einer **zeitlosen Ausstattung** und einer Wohnatmosphäre, die modernes Wohnen mit dem Charme eines stilvoll revitalisierten Altbaus verbindet. Auf rund **47,18 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein optimal geplanter Grundriss mit hellen Räumen und einer Ausstattung, die bereits zum Einziehen bereitsteht.

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den praktischen Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral erreichbar sind. Das Herzstück bildet das **großzügige Wohnzimmer mit ca. 21,38 m²**, das vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich schafft. Große Fensterflächen sorgen dabei für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Die **separate Küche mit ca. 7,82 m²** bietet genügend Platz für eine moderne Küchenplanung und ermöglicht ein angenehmes Kochen unabhängig vom Wohnbereich.

Das **separat begehbare Schlafzimmer mit ca. 10,03 m²** bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank und schafft einen ruhigen Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Vorraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Bezugsfertig – einfach einziehen und wohlfühlen

Diese Wohnung wird **bereits schlüsselfertig** übergeben.

Der **hochwertige Bodenbelag ist bereits vollständig verlegt und im Kaufpreis enthalten**. Dadurch entstehen **keine zusätzlichen Kosten** für den Innenausbau – Sie können Ihr neues Zuhause nach der Übergabe unmittelbar einrichten und beziehen.

Die hochwertige Ausführung, die moderne Ausstattung sowie die sorgfältige Revitalisierung sorgen für ein Wohngefühl, das Komfort und Qualität perfekt miteinander verbindet.

Highlights auf einen Blick

- **ca. 47,18 m² Wohnfläche**
- **2-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung**
- **Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 21,38 m²**
- **Separate Küche mit ca. 7,82 m²**
- **Separates Schlafzimmer mit ca. 10,03 m²**
- **Modernes Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Praktischer Vorraum**
- **Schlüsselfertig und bezugsbereit**
- **Hochwertiger Bodenbelag bereits vollständig im Kaufpreis enthalten**
- **Personenlift**

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

Wohnqualität mit langfristigem Mehrwert

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, Singles, Paare oder Anleger, die Wert auf eine **bezugsfertige Immobilie**, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung legen. Die Kombination aus revitalisiertem Altbaucharme, moderner Gebäudetechnik und einer sofort bezugsfertigen Ausführung macht diese Immobilie zu einer wertbeständigen Investition mit langfristigem Wohnkomfort.

***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