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:	269.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Wlk

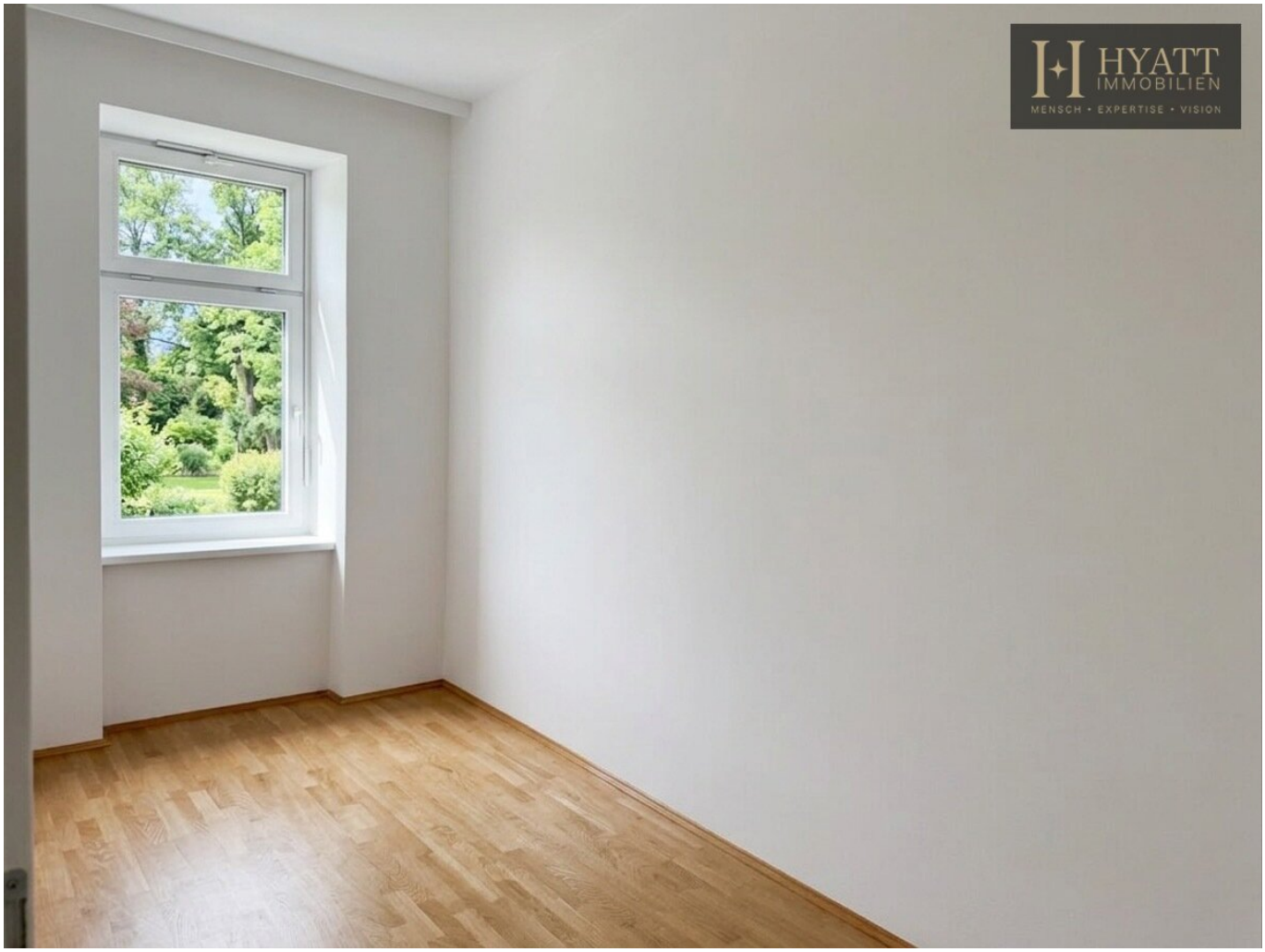
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

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









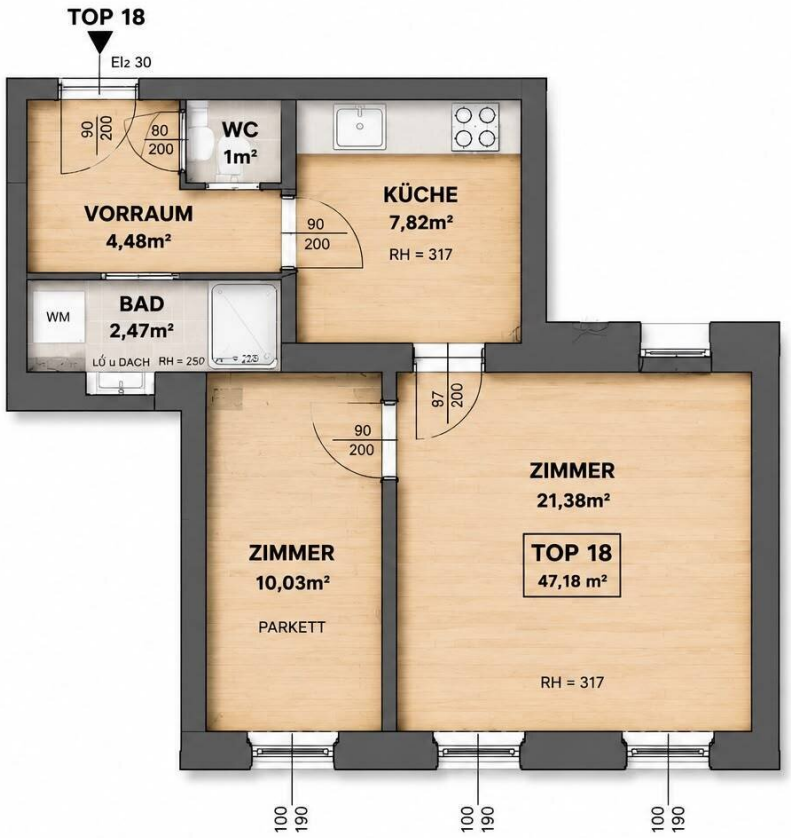





HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

TOP 18

5. STATION



TOP 18

47,18 m²

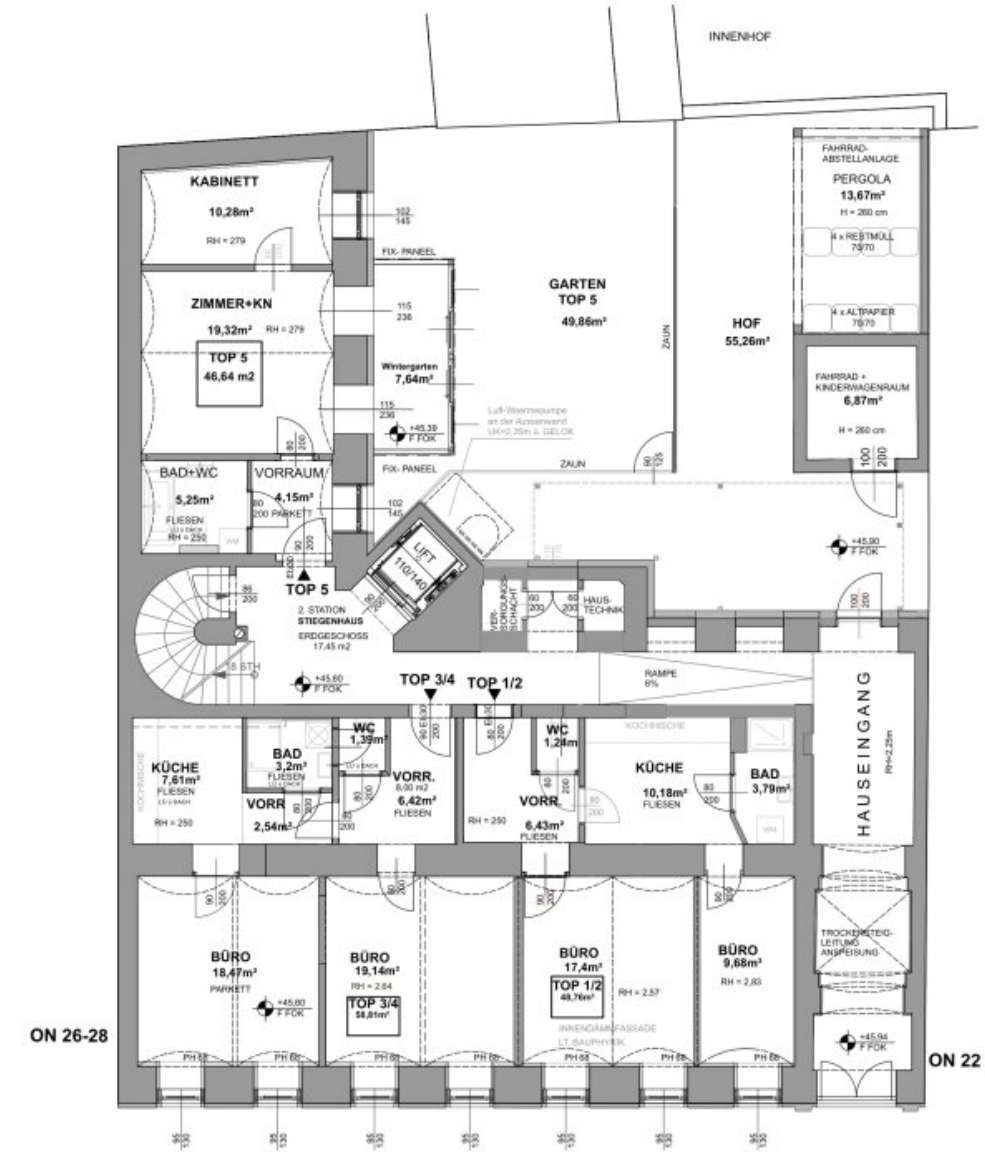
BALKON: –

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	–

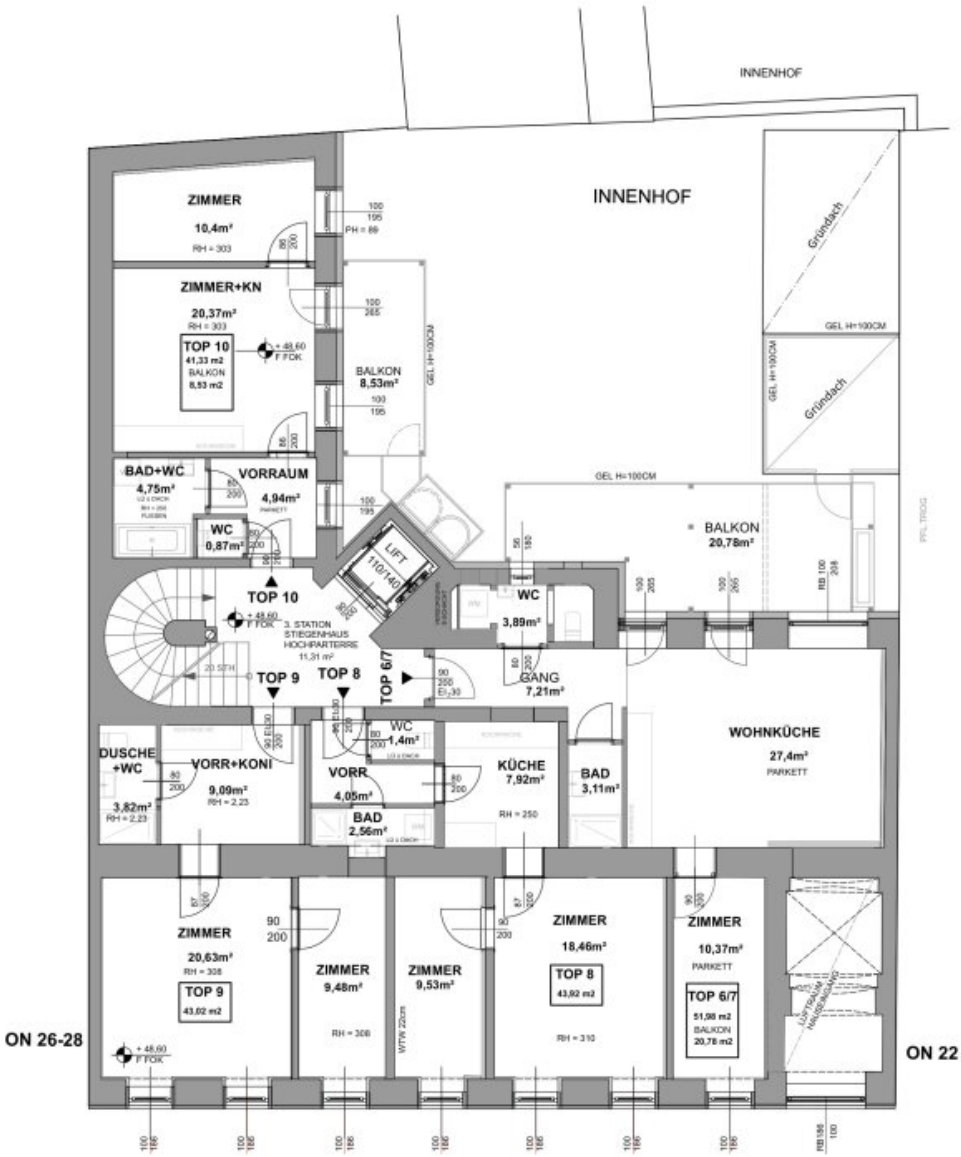
HINWEIS

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



LERCHENFELDER GÜRTEL

ERDGESCHOSS



HOCHPARTERRE (1.OG)

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

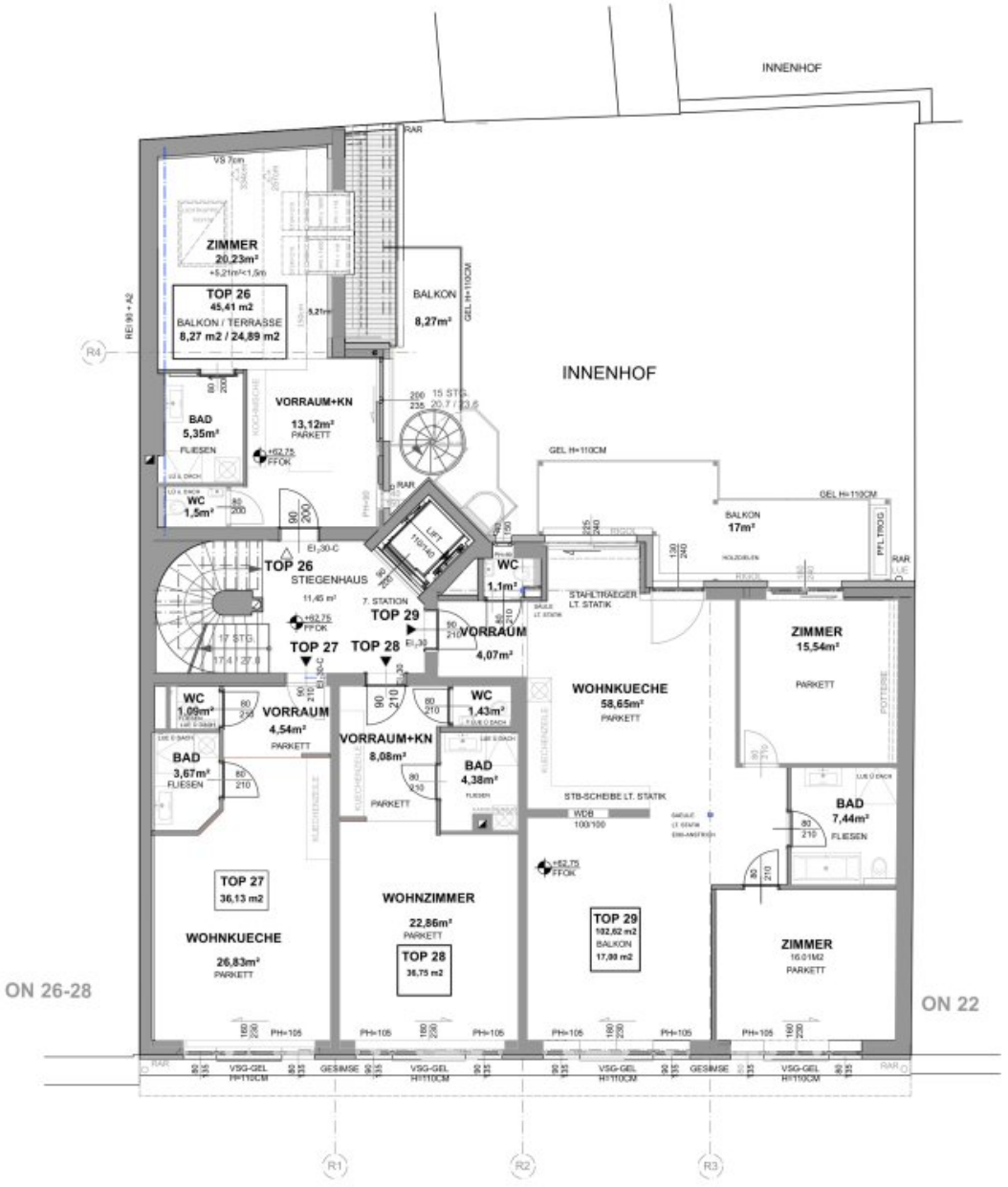


1. STOCK (2. OG)

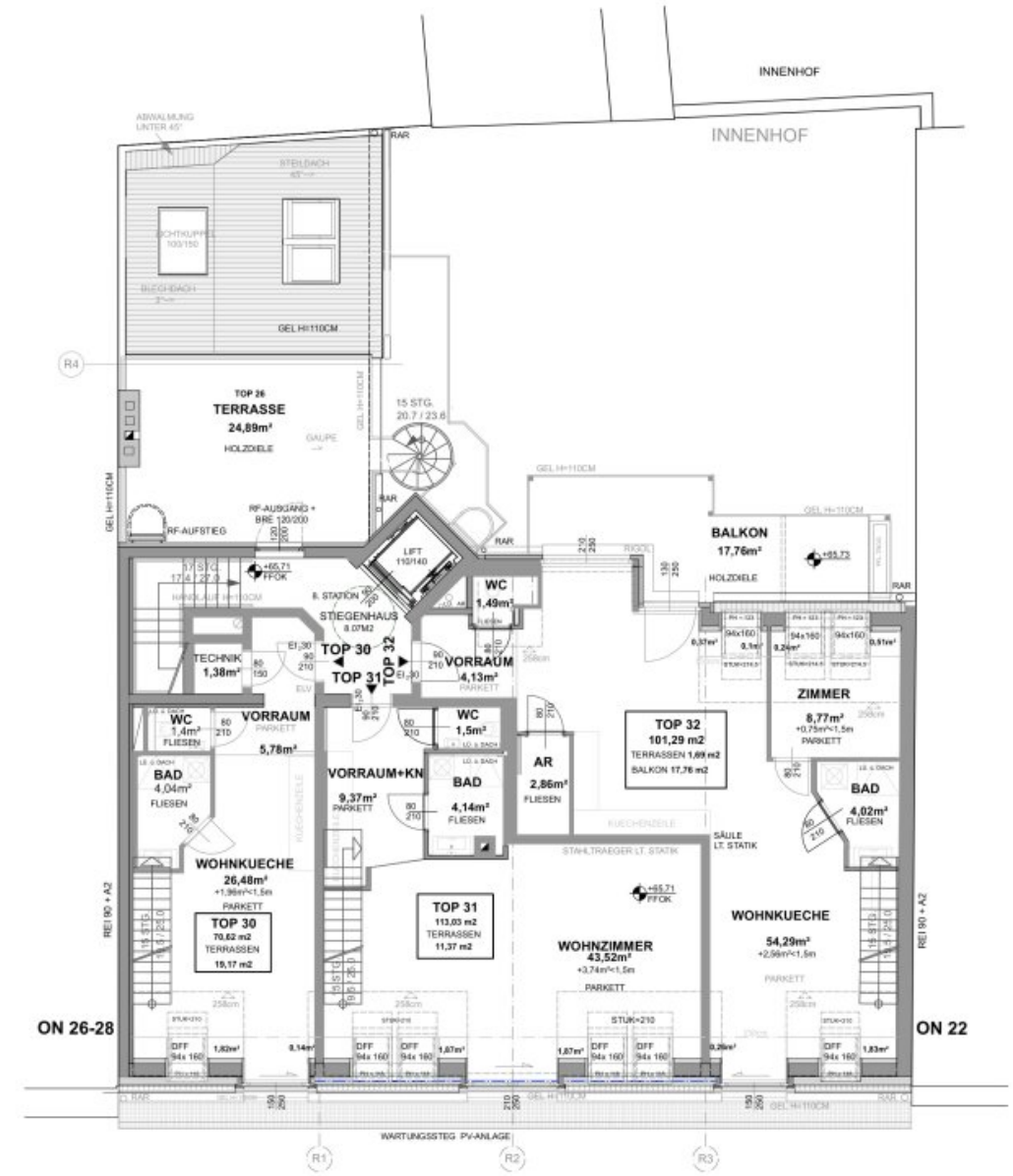


LERCHENFELDER GÜRTEL

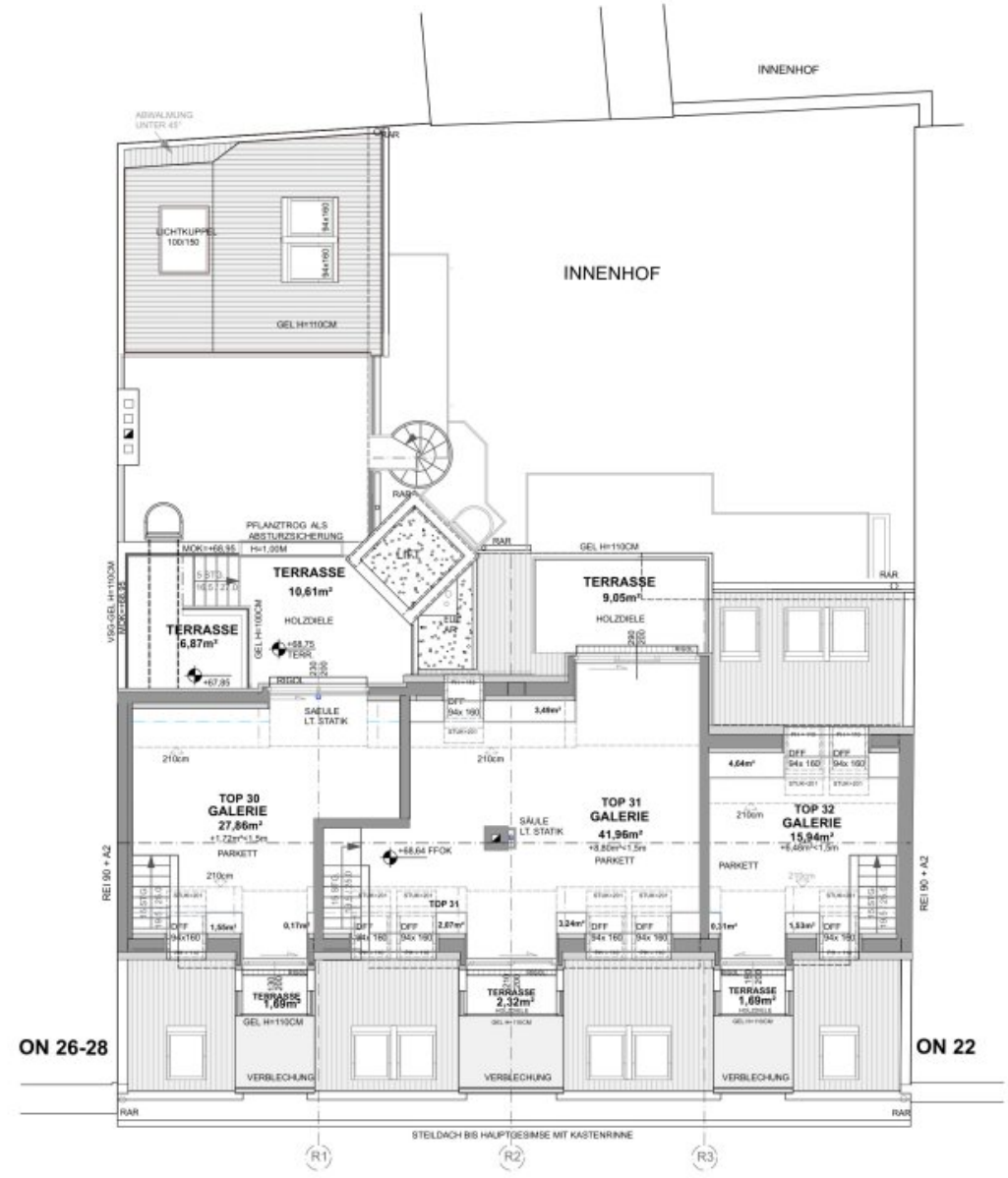
2. STOCK (3. OG)


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.**

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