

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



Objektnummer: 1945/2506

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:	42,17 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

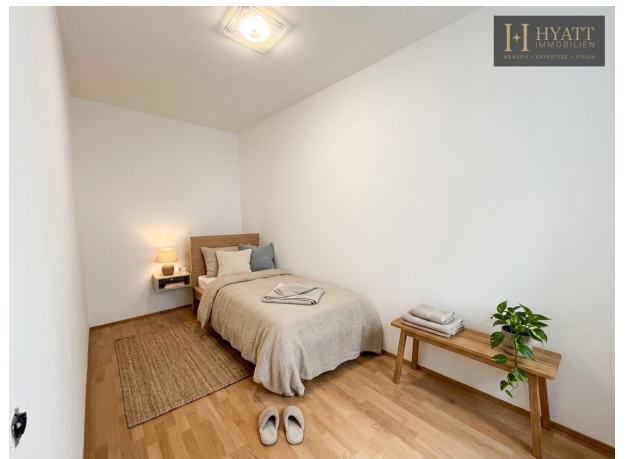


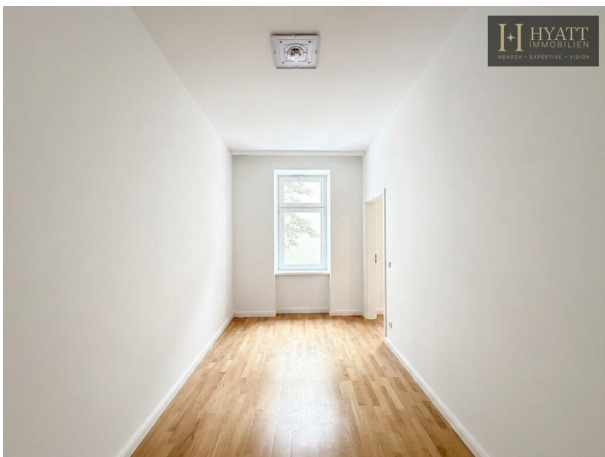
Sia Hyatt

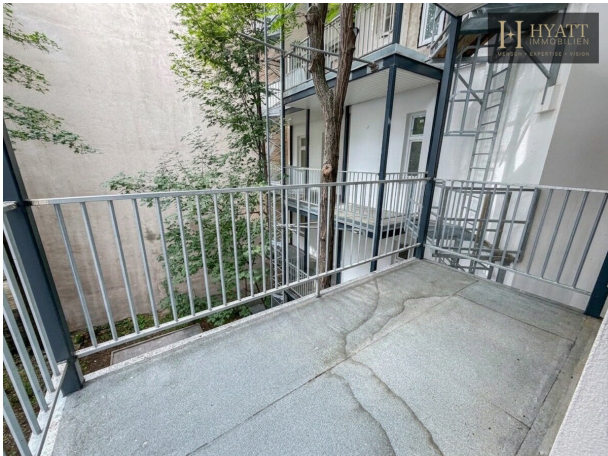
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

T +43 1 9561781

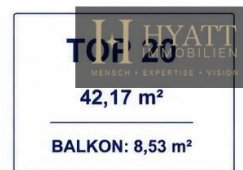








5. STATION



RAUMAUFTEILUNG

Zimmer	10,98 m ²
Wohnküche	21,19 m ²
Bad	4,59 m ²
Vorr	4,28 m ²
WC	1,13 m ²

WOHNFLÄCHE 42,17 m²

BALKON	8,53 m²
--------	---------

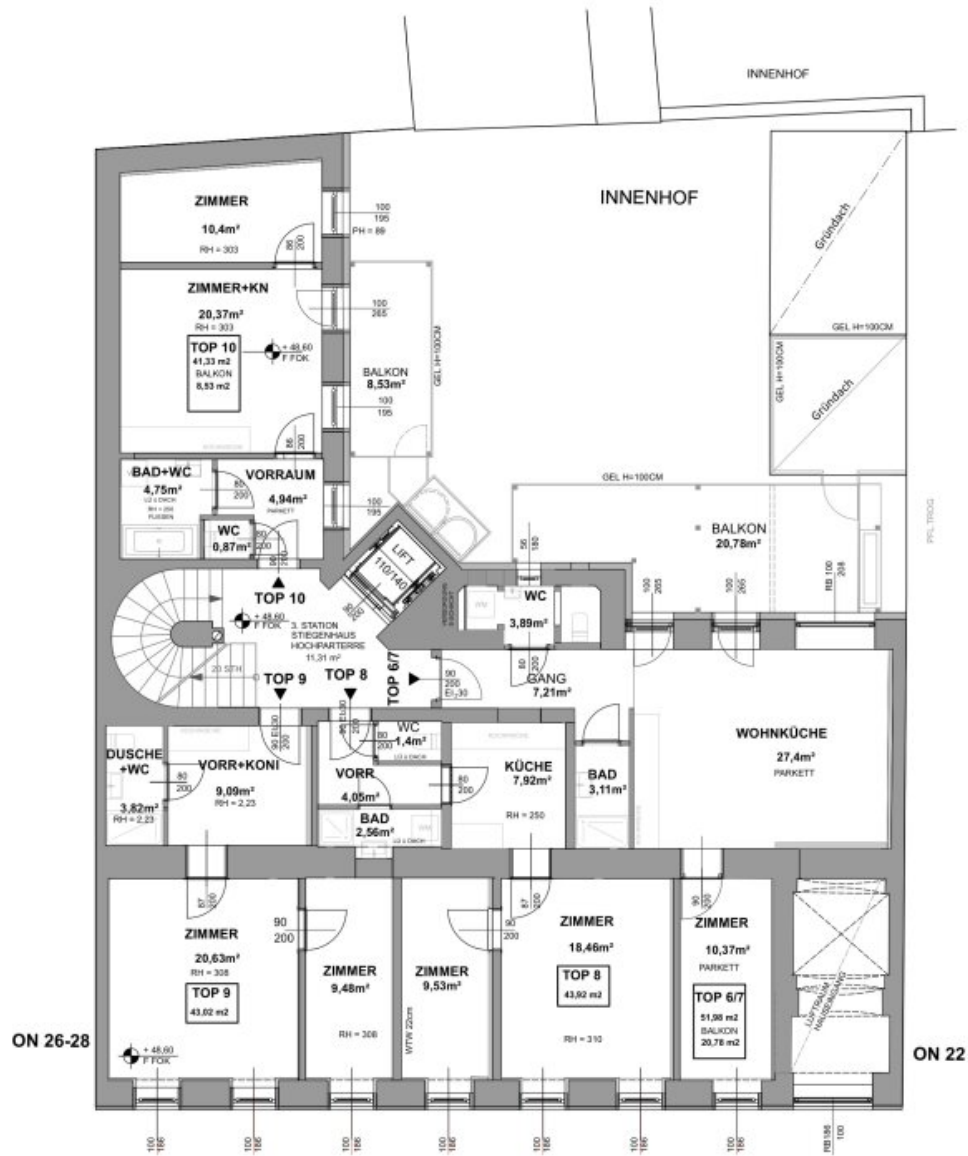
HINWEIS

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



LERCHENFELDER GÜRTEL

ERDGESCHOSS



LERCHENFELDER GÜRTEL

HOCHPARTERRE (1.0G)



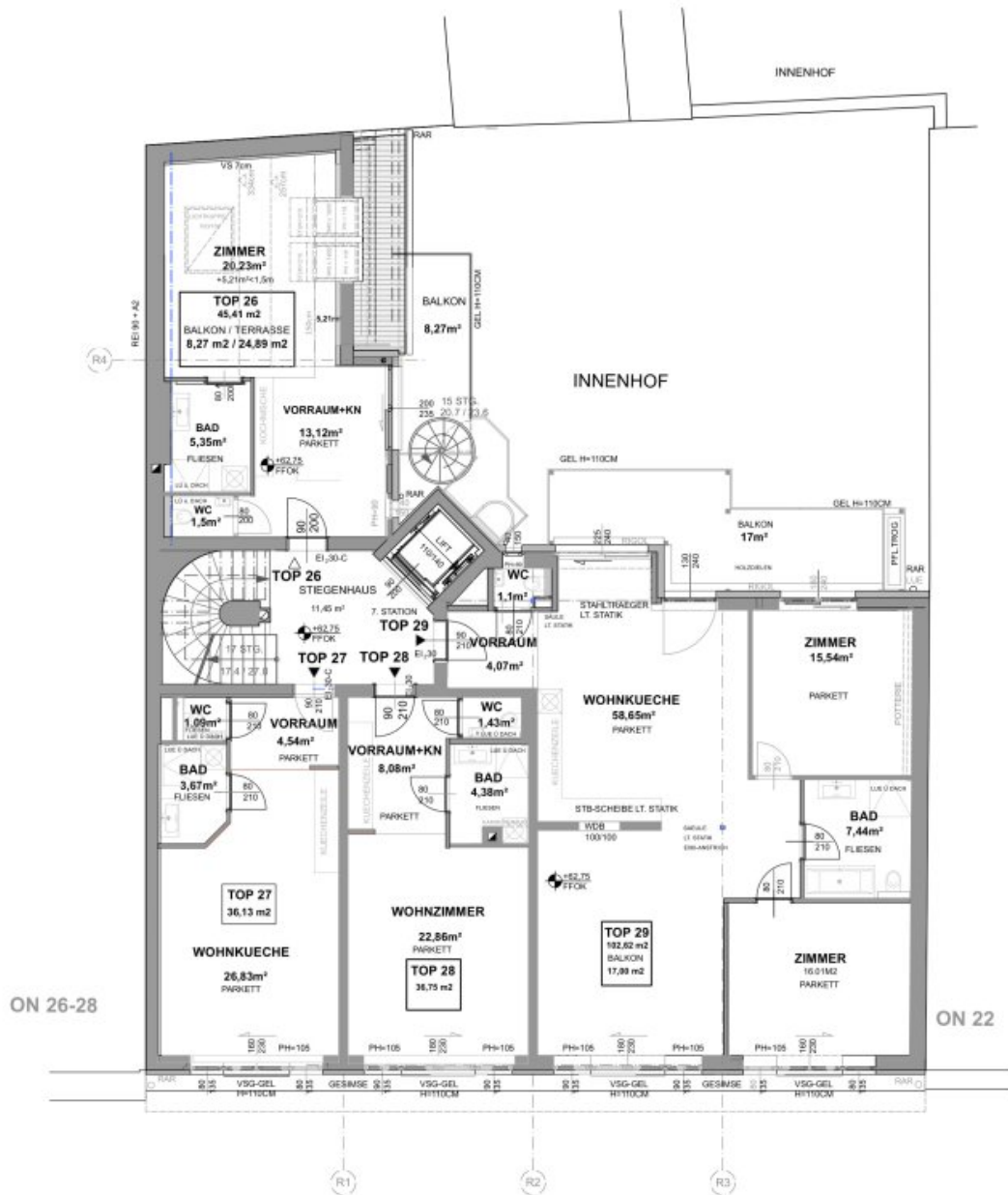
LERCHENFELDER GÜRTEL

1. STOCK (2. OG)



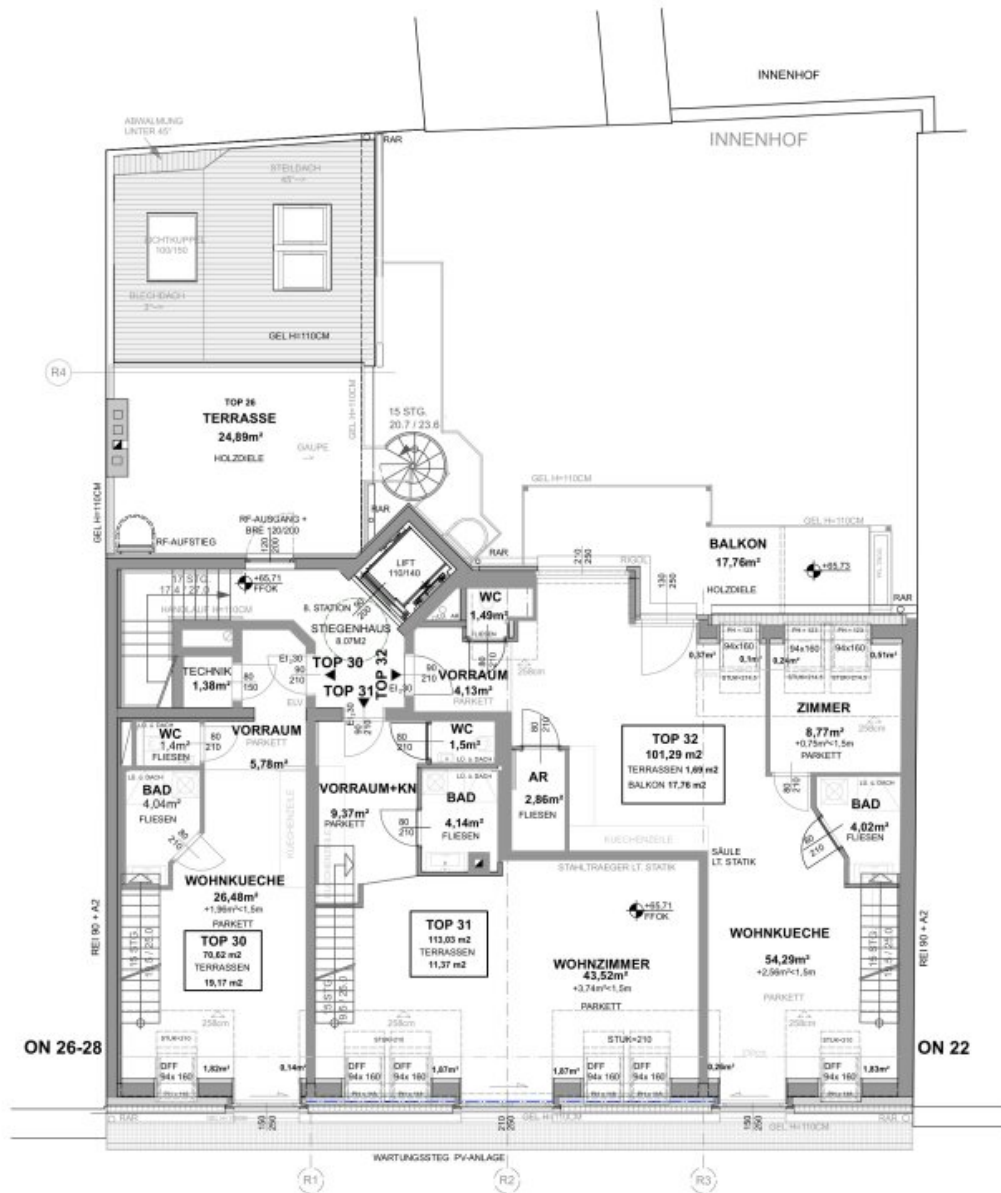
LERCHENFELDER GÜRTEL

2. STOCK (3. OG)



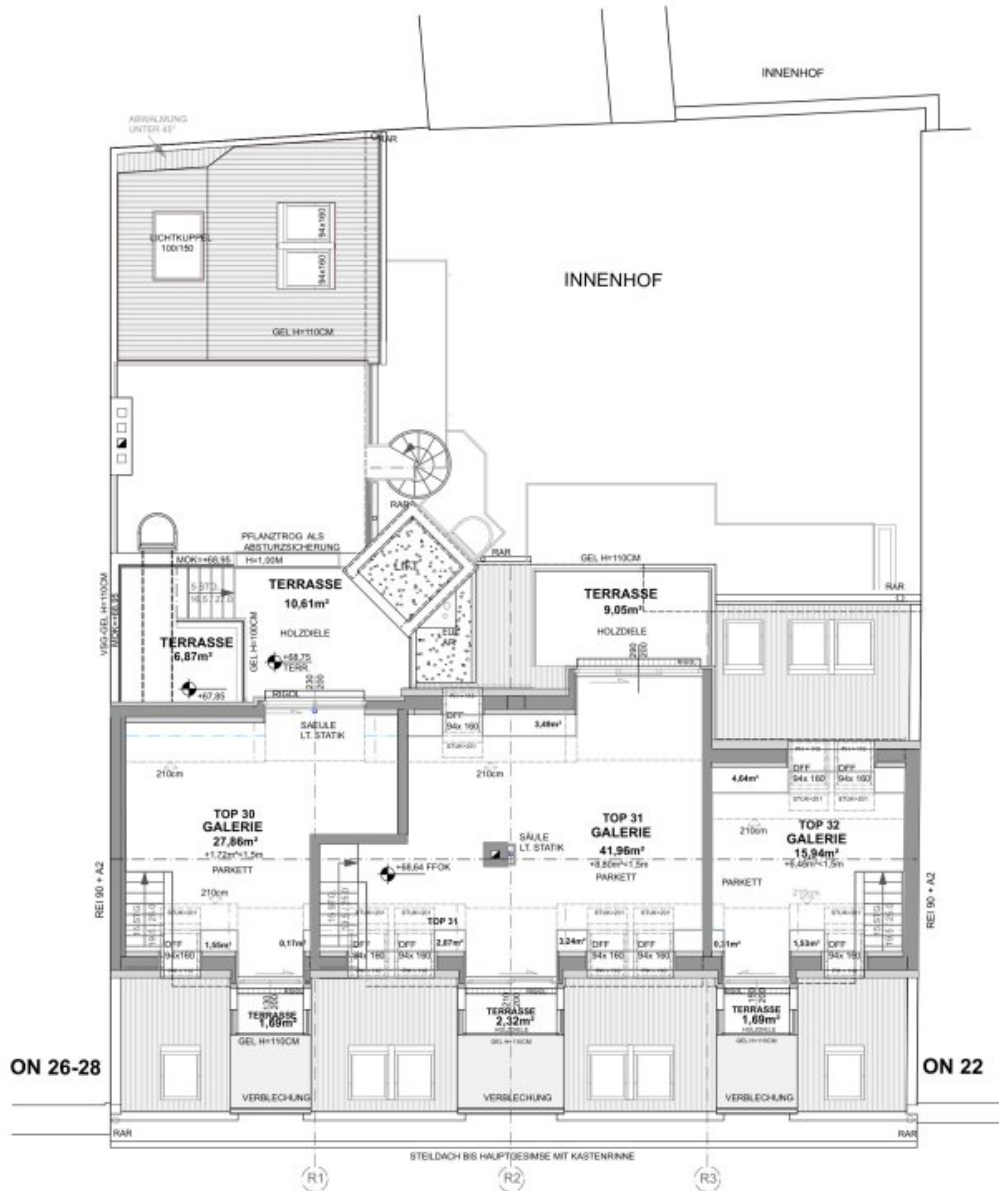
LERCHENFELDER GÜRTEL

4. STOCK (5. 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.**

Stilvolle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit großzügigem Balkon – schlüsselfertig, hochwertig und sofort zum Wohlfühlen

Diese hochwertig revitalisierte Eigentumswohnung verbindet **modernen Wohnkomfort**, eine **durchdachte Raumaufteilung** und eine attraktive **private Freifläche** zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Auf rund **42,17 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein perfekt geplanter Grundriss mit hellen Wohnräumen, einem großzügigen Balkon und einer hochwertigen schlüsselfertigen Ausstattung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral erreichbar sind. Das Herzstück bildet die **großzügige Wohnküche mit ca. 21,19 m²**, die ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und führen direkt auf den **ca. 8,53 m² großen Balkon**, der den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert.

Das **separat begehbare Schlafzimmer mit ca. 10,98 m²** bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großzügigen Kleiderschrank und schafft einen angenehmen Rückzugsort. Ein modernes Badezimmer sowie ein **separates WC** sorgen zusätzlich für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Der großzügige Balkon lädt dazu ein, den Tag bei einem Frühstück an der frischen Luft zu beginnen oder laue Sommerabende entspannt im Freien zu genießen. Eine private Freifläche wie diese zählt zu den beliebtesten Ausstattungsmerkmalen und steigert die Wohnqualität spürbar.

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 genießen Sie den Komfort einer **bezugsfertigen Wohnung**, ohne sich um zusätzliche Ausbaurkosten kümmern zu müssen, und haben gleichzeitig die Möglichkeit, Ihrem neuen Zuhause bereits vor der Übergabe Ihre persönliche Handschrift zu verleihen.

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

Highlights auf einen Blick

- **ca. 42,17 m² Wohnfläche**
- **2-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung**
- **Großzügige Wohnküche mit ca. 21,19 m²**
- **Separates Schlafzimmer mit ca. 10,98 m²**
- **Ca. 8,53 m² großer Balkon**
- **Helle Wohnräume mit großzügigen Fensterflächen**
- **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 langfristigem Wohnwert

Ob als erstes Eigenheim, stilvoller Rückzugsort oder nachhaltige Kapitalanlage – diese Eigentumswohnung überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, einer durchdachten Raumaufteilung und einem großzügigen Balkon. Die Kombination aus **schlüsselfertiger Übergabe, bereits inkludiertem Bodenbelag, individueller Mitgestaltung** und moderner Gebäudetechnik schafft ein Zuhause, das sofort begeistert und langfristig überzeugt.

***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