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:	349.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

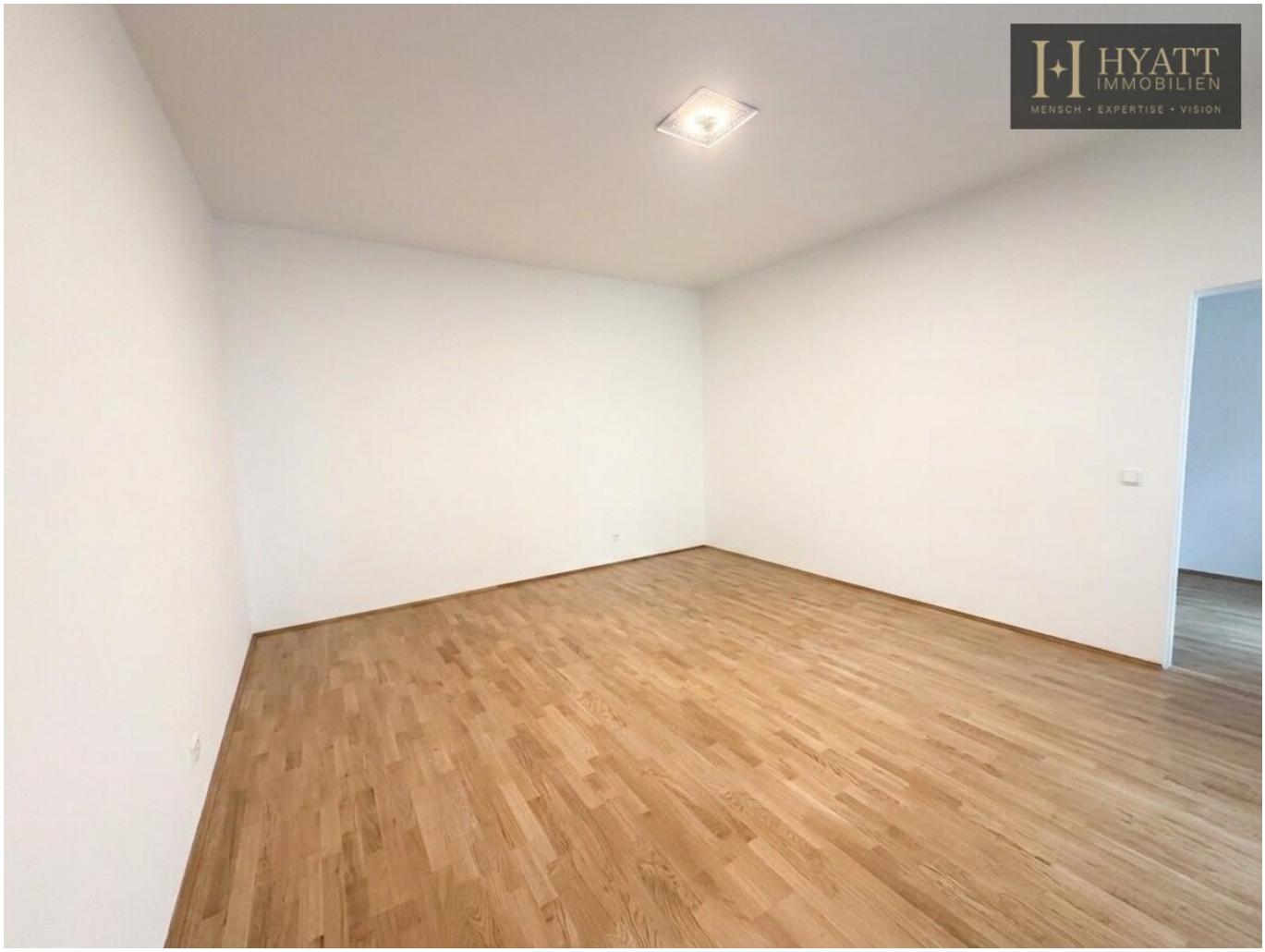
Ihr Ansprechpartner



Sabrina Wlk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781





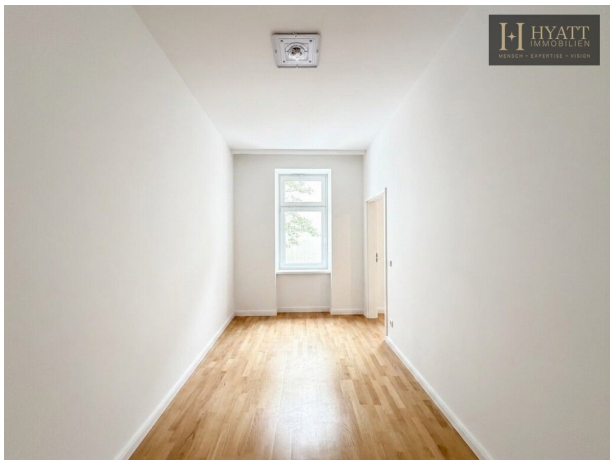




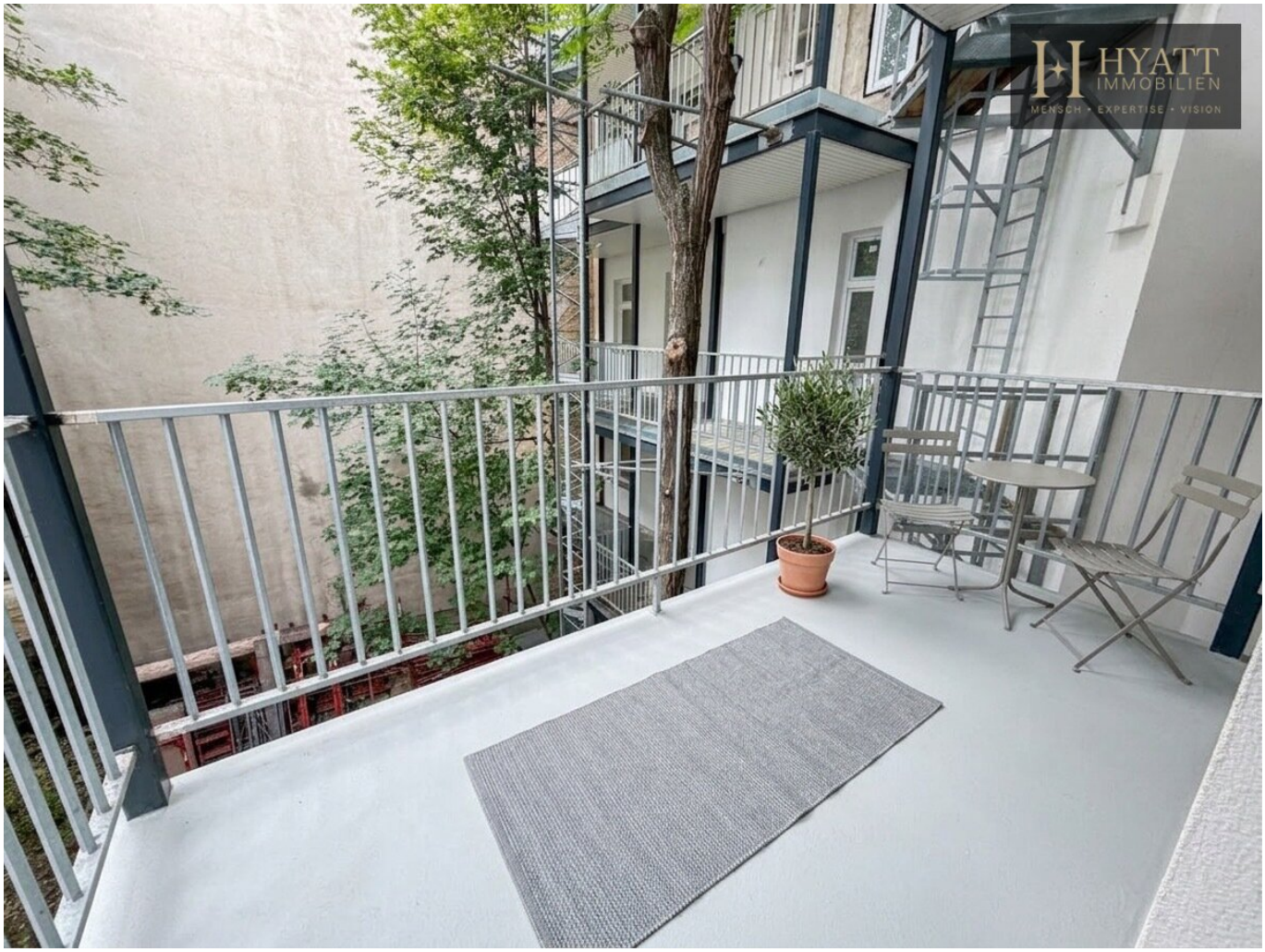


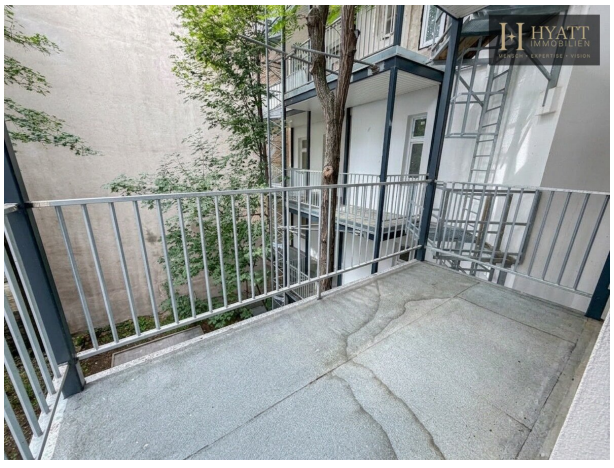









HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN

TOP 20

5. STATION



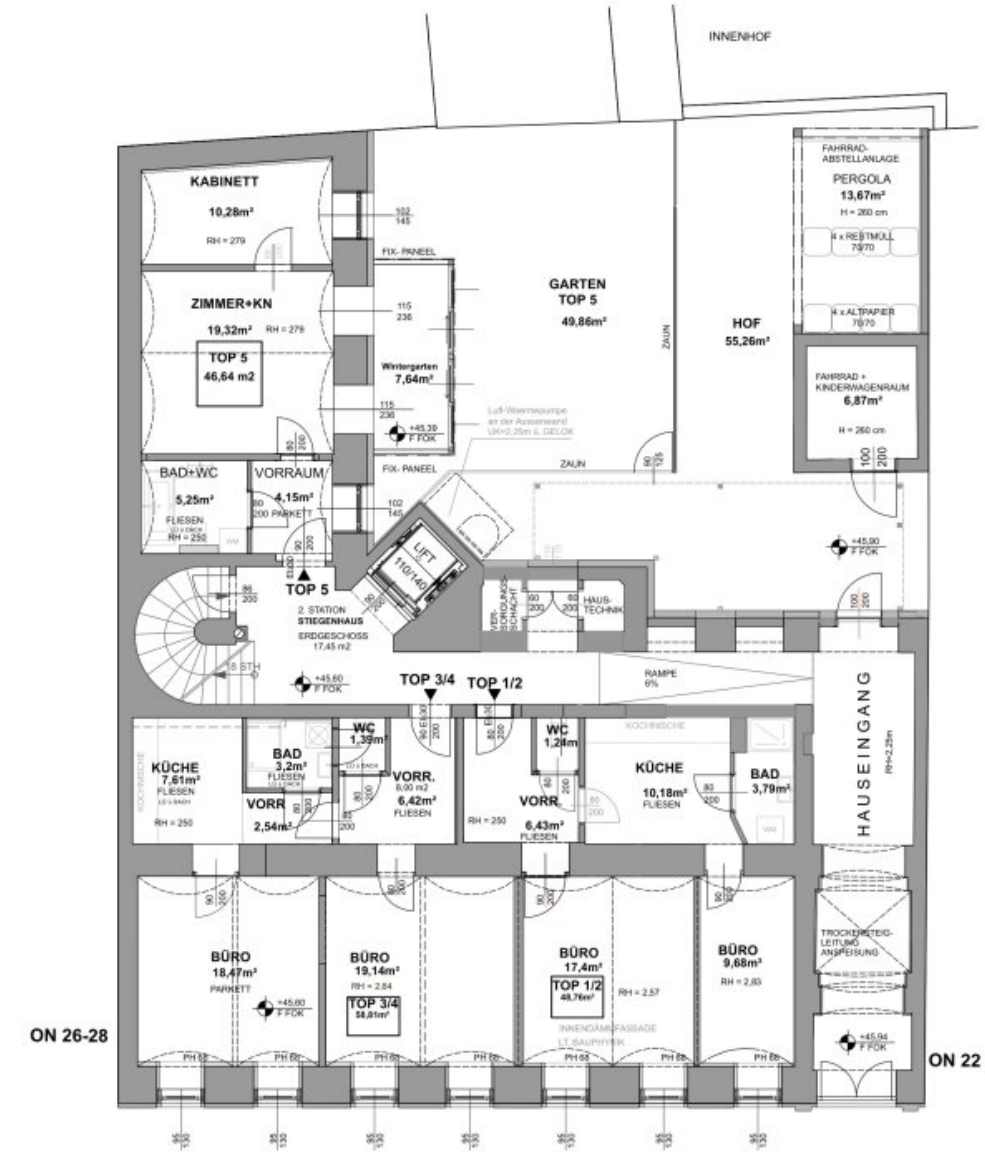
TOP 20
42,17 m²
BALKON: 8,53 m²

RAUMAUFTEILUNG

Zimmer	10,98 m²
Wohnküche	21,19 m²
Bad	4,59 m²
Vorr	4,28 m²
WC	1,13 m²
WOHNFLÄCHE	**42,17 m²**
BALKON	8,53 m²

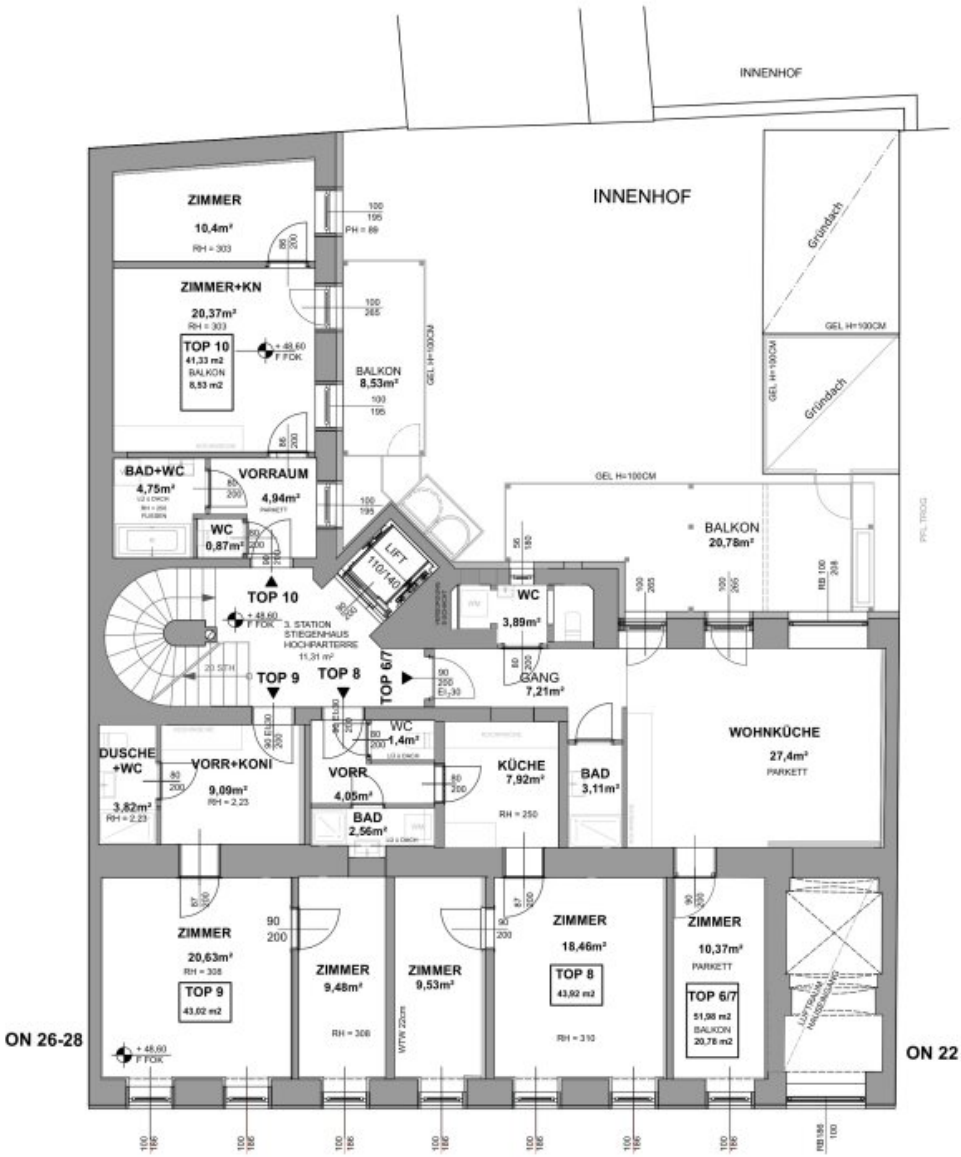
HINWEIS

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



LERCHENFELDER GÜRTEL

ERDGESCHOSS



HOCHPARTERRE (1.OG)

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

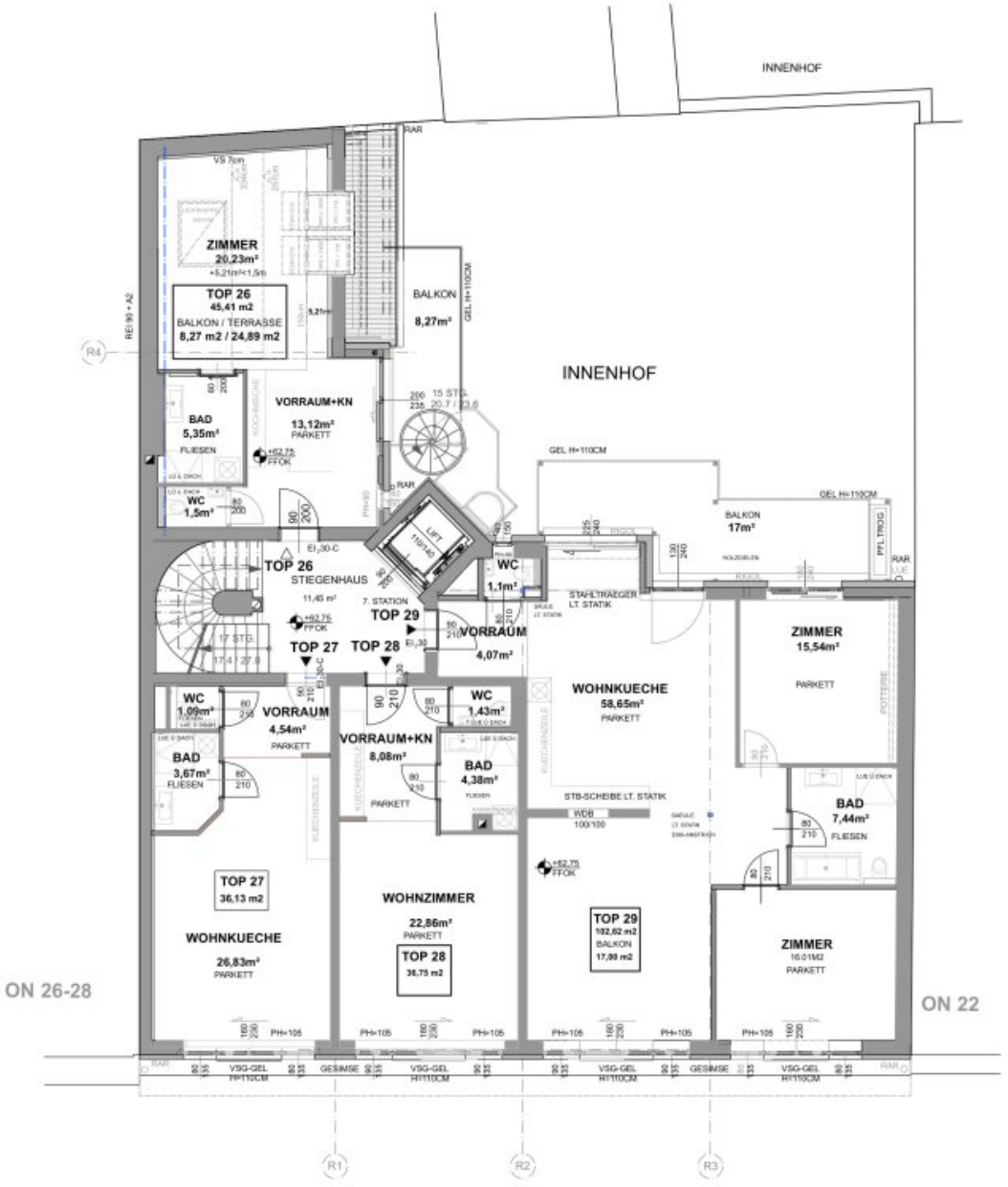


1. STOCK (2. OG)

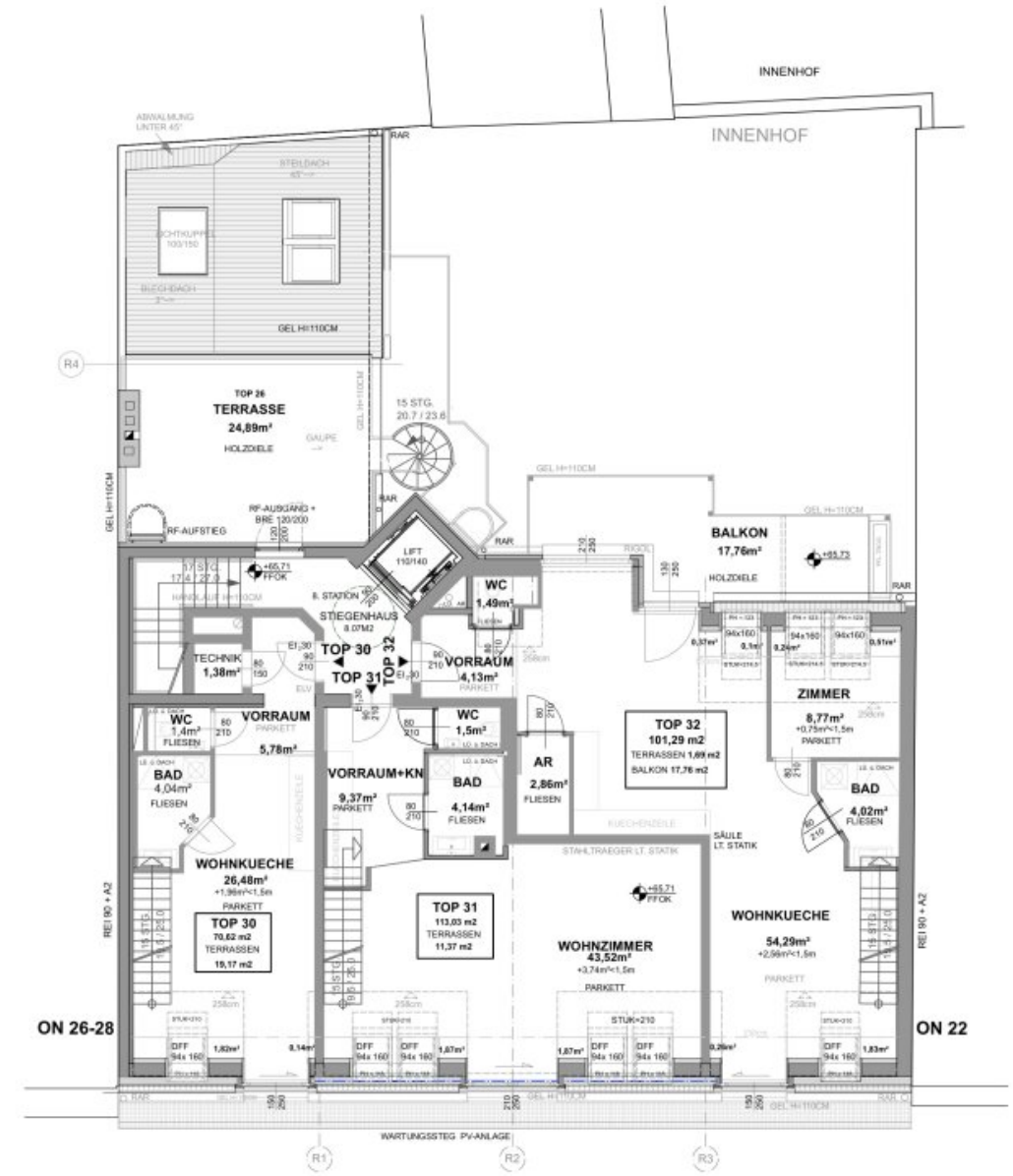


LERCHENFELDER GÜRTEL

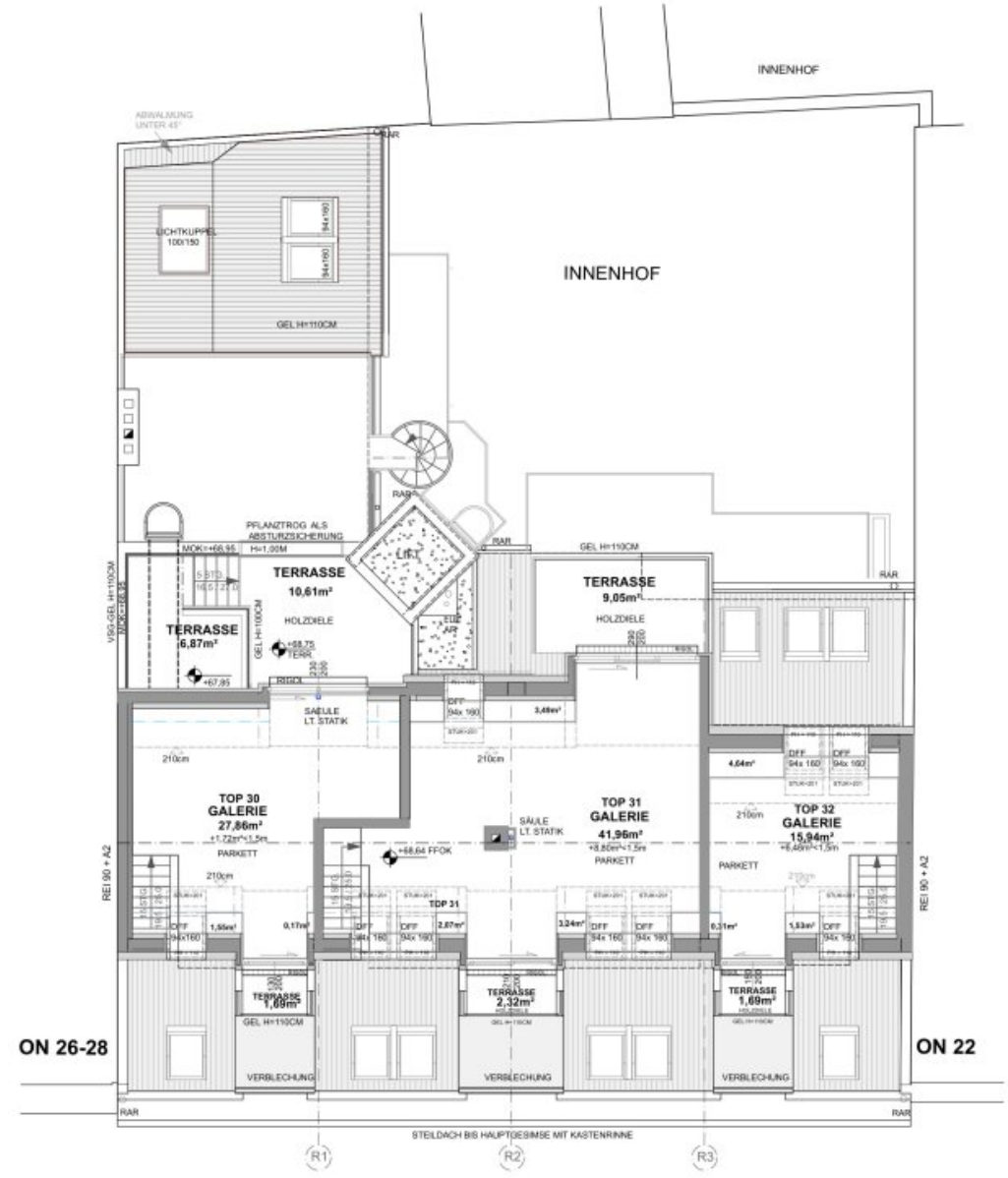
2. STOCK (3. OG)


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 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 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 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