Charmante Eckwohnung im Stilaltbau – Raum für ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen (nahe U3)



KI generierter Inhalt

Objektnummer: 1837/113

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,87 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	221,56 €
USt.:	22,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien








KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN




KI Einrichtungsbeispiel


IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN


KI generierter Inhalt
IMMO REBELLEN



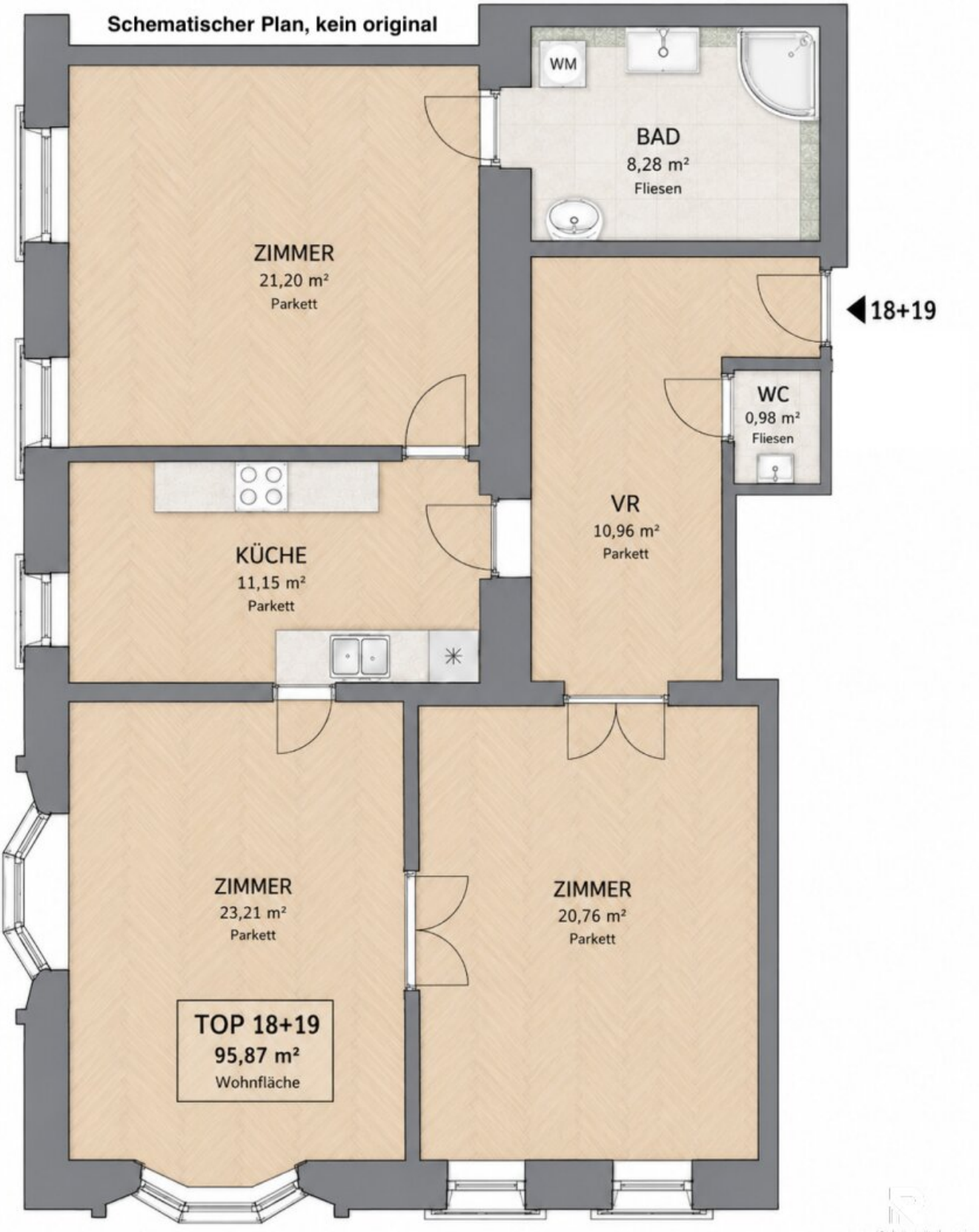





IMMO REBELLEN






Schematischer Plan, kein original
WM
BAD
8,28 m²
Fliesen
ZIMMER
21,20 m²
Parkett
18+19
WC
0,98 m²
Fliesen
VR
10,96 m²
Parkett
KÜCHE
11,15 m²
Parkett
ZIMMER
23,21 m²
Parkett
ZIMMER
20,76 m²
Parkett
TOP 18+19
95,87 m²
Wohnfläche

Objektbeschreibung

Fantastische Altbauwohnung mit viel Charme und Potenzial nahe der Schmelz

Diese schöne **Eckwohnung im 2. Stock** eines gepflegten Wiener Hauses bietet auf **95,87 m² Wohnfläche** angenehm viel Platz und eine Raumaufteilung, die sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt. Durch die **Ecklage und die zahlreichen Fensterflächen** fällt besonders viel Tageslicht in die Räume und schafft eine **helle, offene Wohnatmosphäre**.

Die **drei gut proportionierten Zimmer**, der klassische Parkettboden und das typische Wohngefühl eines Wiener Stilaltbaus verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter. Gleichzeitig bietet der **sanierungsbedürftige Zustand** viel Freiheit, Küche, Bad und Oberflächen ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Für die gewünschte Sanierung erstellen unsere **erfahrenen Partnerfirmen** gerne ein individuelles Angebot.

HIGHLIGHTS:

- **Stil-Altbauwohnung mit viel Charakter**
- **Drei großzügige und vielseitig nutzbare Zimmer plus separate Küche**
- **Schöner Parkettboden und angenehme Raumproportionen**
- **Tolle Raumhöhe und Fensterelemente (viel Licht!)**
- **Wunderschönes Haus mit Lift**

Die Wohnung bietet **viel Platz für unterschiedliche Lebensmodelle**: einen großzügigen Wohnbereich, ein ruhiges Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt.

Der vorhandene **Wiener Altbaucharakter** bildet die ideale Grundlage für eine stilvolle Sanierung. So kann hier ein Zuhause entstehen, das klassische Elemente mit moderner Gestaltung verbindet und gleichzeitig viel Raum für persönliche Ideen lässt. Auch Bad und Nebenräume können dabei neu gedacht werden – derzeit verfügt die Wohnung über ein

Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC.

HARD FACTS:

- **Kaufpreis:** € 479.000,–
- **Wohnfläche:** 95,87 m²
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 2. Stock mit Lift
- **Zustand:** sanierungsbedürftig
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **Badezimmer:** Dusche
- **WC:** separat
- **Böden:** Parkett und Fliesen

Lage & öffentliche Anbindung:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend des **15. Wiener Gemeindebezirks**, nur wenige Schritte von den Grünflächen und Kleingartenanlagen der Schmelz entfernt.

Rund um die Hütteldorfer Straße und den Meiselmarkt befinden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants. Die **U3-Station Johnstraße**, die Straßenbahnlinie **49** sowie die Buslinien **10A und 12A** sorgen für eine sehr gute Verbindung in die Innenstadt und zum Westbahnhof.

Erfolgshonorar:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Disclaimer:

Manche Bilder wurden zu Darstellungszwecken virtuell bearbeitet. Eine entsprechende

Sanierung kann durch Partnerfirmen angeboten werden.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap