# Sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Charme in 1100 Wien/Grenze 1050 Wien



KI generierte Möblierung

## Objektnummer: 199397112

## Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien,Margareten |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 55,41 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 146,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,40 |
| **Kaufpreis:** | 299.900,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Philipp Blaha**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 660 3278082

















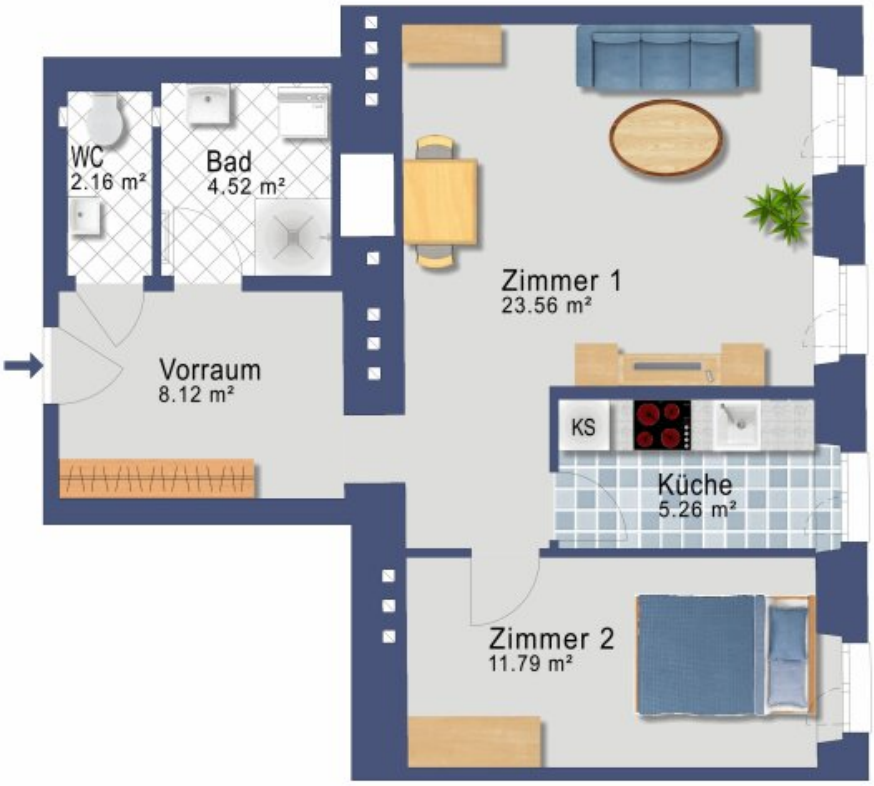


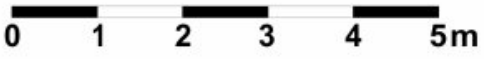









WC
2.16 m²
Bad
4.52 m²
Zimmer 1
23.56 m²
Vorraum
8.12 m²
KS
Küche
5.26 m²
Zimmer 2
11.79 m²


0
1
2
3
4
5m

# Objektbeschreibung

In einem bis ins Detail liebevoll revitalisierten Altbau gelangen **11 einzigartige Wohnungen zwischen ca. 30 und 85 m²** zum Verkauf – ein Ensemble, das **Wiener Wohnkultur** und **modernen Komfort** auf elegante Weise verbindet. Vier der Einheiten sind **neu errichtete Dachgeschosswohnungen**, die mit lichtdurchfluteten Räumen und urbanem Weitblick begeistern.

Das Gebäude wurde einer umfassenden Generalsanierung unterzogen: **zwei neue Dachgeschosse**, ein **Lift**, erneuerte **Fenster**, eine **sanierte Fassade** und ausgewählte Materialien formen ein harmonisches Gesamtbild, das den **Charme des Altbaus**respektvoll in die Gegenwart holt.

Im Inneren erwarten Sie **schlüsselfertige Wohnungen**, die mit attraktivem **Eichenparkett**, stilvoll verfliesten **Bädern** und **vollausgestatteten Küchen** ausgestattet sind. Die Dachgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über **Klimaanlagen der Premium-Marke Daikin**, die auch an heißen Sommertagen für ein behagliches Wohnklima sorgen. Großzügige, jeweils den Wohnungen zugeordnete, **Kellerabteile** runden das Angebot ab.

Der erste Eindruck lässt sofort erkennen, mit welcher Sorgfalt dieses Projekt umgesetzt wurde: Ein **repräsentativer Entrée-Bereich** mit kunstvollen **Stuckelementen**, **indirekter Beleuchtung** und dezent untermalter **klassischer Musik** empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen stilvoll. Die Gemeinschaftsflächen sind mit **handverlegten Zementfliesen**, typisch für die Wiener Altbauära, gestaltet – ein Detail, das die besondere Atmosphäre des Hauses zusätzlich unterstreicht.

Dieses Objekt richtet sich an Käufer, die **Ästhetik**, **Qualität** und **ein außergewöhnliches Wohngefühl** suchen – ein Zuhause, das jeden Tag aufs Neue inspiriert.

Im Haus befinden sich zusätzlich **9 professionell betriebene Kurzzeitapartments**, die im Eigentum der Verkäuferin verbleiben und **bau- sowie gewerberechtlich ordnungsgemäß gewidmet** sind. Dieses Konzept wurde bewusst hochwertig umgesetzt und bringt für künftige Eigentümer eine Reihe an Vorzügen mit sich.

Die Kurzzeiteinheiten werden **sorgfältig betreut**, was bedeutet:

• **regelmäßige Reinigung**, die auch den Allgemeinbereichen zugutekommt

• **Verlässlich gewartete Technik** und ständige Beobachtung des Gebäudezustands

• Ein **erhöhtes Brandschutzniveau**, das baulich und sicherheitstechnisch über dem üblichen Standard liegt

• Ein **videoüberwachter Eingangsbereich**, der Sicherheit und Kontrolle gewährleistet

• Ein **modern ausgestatteter Getränke- und Snackautomat** im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort

Die Kurzzeitvermietung wird **diskret, organisiert und auf professionellem Niveau** geführt. Dadurch bleibt das Haus ruhig, gepflegt und in einem Zustand, der vielen herkömmlichen Wohnhäusern überlegen ist. Das Konzept fördert einen **ordnungsgemäßen, sauberen und repräsentativen Charakter** des gesamten Gebäudes – ein Vorteil, der sowohl Ihrer Wohnung als auch dem langfristigen Werterhalt zugutekommt.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Zuhause sind, das **Charme, Qualität und ein außergewöhnliches Wohngefühl** vereint, dann laden wir Sie herzlich ein, diese besonderen Wohnungen persönlich kennenzulernen.

Wir stehen Ihnen **jederzeit für ein unverbindliches Gespräch**, weiterführende Informationen sowie **persönliche Besichtigungstermine** zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrer neuen Traumimmobilie zu begleiten.

**Fotos © RealAgency**

**Hinweis: Einige der Fotos wurden mit der Unterstützung von KI bearbeitet.**

TOP: 23

Geschoß: 2.OG

Anzahl Zimmer: 2

Wohnfläche: 56,17 m²

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap