ÜBER DEN DÄCHERN. MITTEN IM ZWEITEN. - Drei Zimmer zwischen Karmelitermarkt, Augarten und Wiener Innenstadt.



Objektnummer: 5675/579

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,40 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 167,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	326.700,00 €
Betriebskosten:	128,00 €
USt.:	12,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

















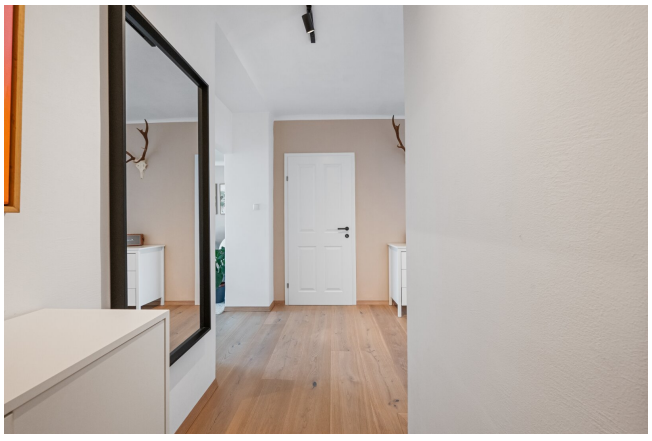














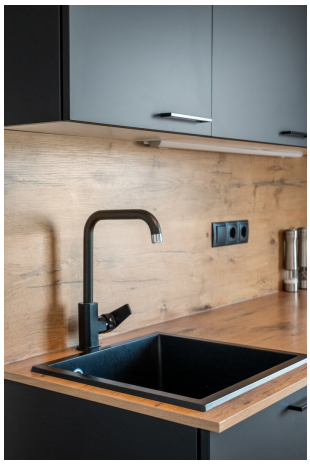

"BARISTA WAS CUTE, WOULD HAVE COFFEE HERE AGAIN!"
OPEN 7AM-5PM MON-SUN


NICE

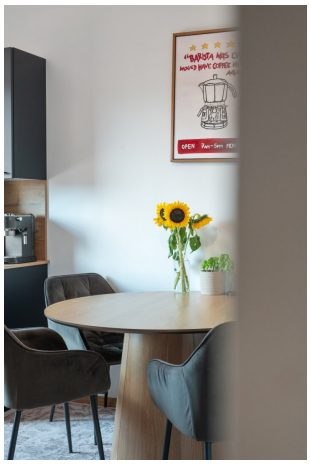

BON APP ETIT




YOUR LIFE
DOESN'T GET
BETTER BY
CHANCE

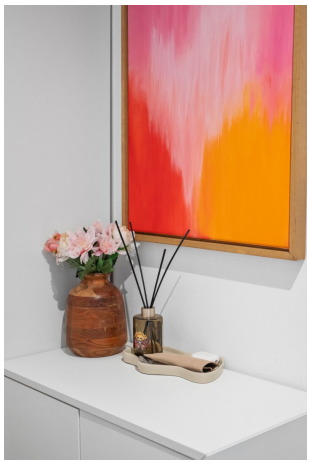






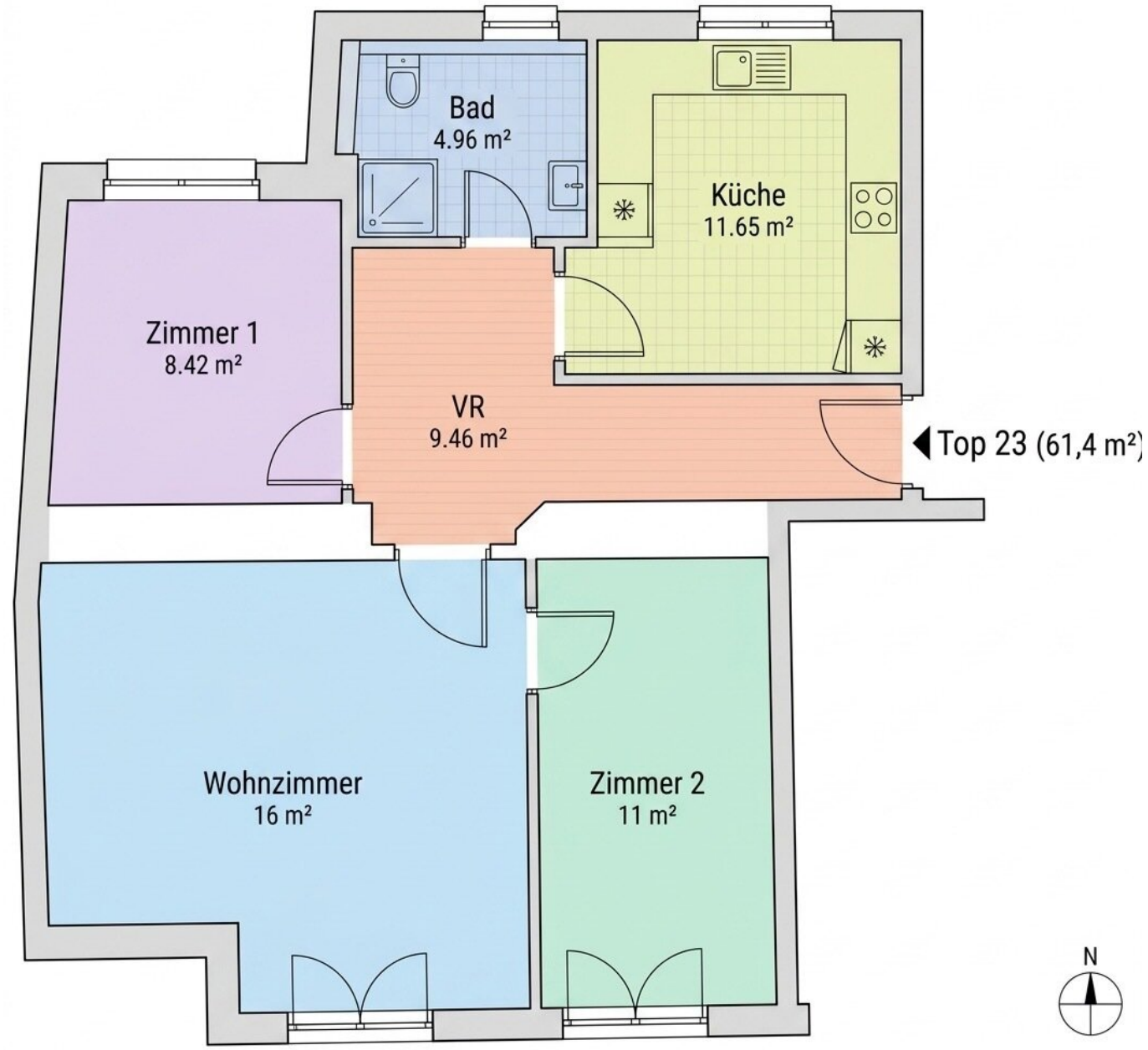



BON APP ETIT








Bad
4.96 m²
Küche
11.65 m²
Zimmer 1
8.42 m²
VR
9.46 m²
Top 23 (61,4 m²)
Wohnzimmer
16 m²
Zimmer 2
11 m²
N

Objektbeschreibung

ÜBER DEN DÄCHERN. MITTEN IM ZWEITEN.

Drei Zimmer zwischen Karmelitermarkt, Augarten und Wiener Innenstadt.

Wien lebt von seinen Grätzln.

Von Orten, an denen der Kaffee am Samstagmorgen genauso selbstverständlich zum Alltag gehört wie der Einkauf am Markt, die Runde durch den Augarten oder ein Sommerabend am Donaukanal.

Die Blumauergasse liegt mitten in einem solchen Stück Wien.

Nur wenige Gehminuten vom Karmelitermarkt entfernt und gleichzeitig angenehm nahe an Innenstadt, Augarten und Donaukanal verbindet diese Adresse vieles von dem, was das Leben im 2. Bezirk so besonders macht: kurze Wege, gewachsene Nachbarschaft, Gastronomie, Grünraum und urbanes Leben.

Und einige Stockwerke darüber wird es plötzlich ruhig.

Im **5. Stock ohne Lift** des Hauses befindet sich eine rund **61,40 m² große, umfassend modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschoss Wohnung**, die ihre Qualität nicht aus Größe, sondern aus einem außergewöhnlich gut genutzten Grundriss bezieht. Drei separat nutzbare Wohnräume, eine eigenständige Küche, ein modernes Badezimmer und eine umfassende technische Erneuerung schaffen ein Zuhause, das kompakt ist, ohne sich eingeschränkt anzufühlen.

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss des Hauses, derzeit ohne Personenaufzug. Innerhalb der Eigentümergemeinschaft besteht bereits seitens mehrerer Eigentümer Interesse an einer zukünftigen Liftlösung; eine konkrete Planung oder Beschlussfassung liegt aktuell jedoch noch nicht vor. Damit besteht perspektivisch Entwicklungspotenzial, ohne dass eine Umsetzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zugesichert werden kann. Bis dahin führt der Weg über das Stiegenhaus nach oben – und zu jener angenehmen Distanz zum Straßenraum, die der Wohnung mitten in der Stadt ihre besondere Ruhe verleiht.

61 QUADRATMETER, DIE MEHR KÖNNEN.

Ein guter Grundriss wird nicht allein in Quadratmetern gemessen.

Entscheidend ist, was auf ihnen möglich wird.

Hier verteilen sich rund **61,40 m²** auf einen eigenständigen Wohnbereich, zwei separate Schlafzimmer, eine großzügige Küche, Badezimmer und Vorraum. Die Räume sind klar voneinander getrennt und geben der Wohnung dadurch eine Flexibilität, die man in dieser Größenordnung nicht selbstverständlich findet.

Für ein Paar kann das dritte Zimmer zum Homeoffice werden. Für eine kleine Familie zum Kinderzimmer. Für Singles entsteht neben Wohn- und Schlafzimmer ein eigener Bereich für Gäste, Arbeit oder persönliche Interessen.

Die Wohnung muss sich damit nicht auf ein einziges Lebensmodell festlegen. Sie kann sich verändern, wenn sich das Leben verändert.

WOHNEN MIT RUHE UND LICHT.

Warmer Parkettboden, helle Wandflächen und zurückhaltende Naturtöne geben den Räumen eine ruhige, zeitgemäße Basis. Einzelne dunklere Akzente schaffen Kontrast, ohne die Wohnung schwer wirken zu lassen.

Der Wohnbereich bleibt bewusst klar und unkompliziert. Er bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnzone und lässt gleichzeitig genügend Freiheit für die eigene Einrichtung. Durch die Trennung von der Küche muss hier nicht jeder Quadratmeter mehrere Aufgaben gleichzeitig erfüllen – der Raum darf tatsächlich Wohnzimmer sein.

Zusätzlich wurde ein **Kaminanschluss vorbereitet**, wodurch – bei entsprechender technischer und behördlicher Umsetzbarkeit – eine weitere Möglichkeit entsteht, dem Wohnbereich einen individuellen Charakter zu geben.

EINE KÜCHE, DIE EIN EIGENER RAUM SEIN DARF.

Die Küche ist mit rund **11,65 m²** für eine Wohnung dieser Größe bemerkenswert großzügig dimensioniert.

Und sie ist bewusst separat.

Dunkle Fronten treffen auf warme Holzoberflächen und eine reduzierte Gestaltung. Neben ausreichend Arbeits- und Stauraum bleibt Platz für einen vollwertigen Esstisch – und damit für einen Raum, der im Alltag schnell zu einem der wichtigsten der gesamten Wohnung wird.

Hier beginnt der Morgen beim Kaffee, hier wird gekocht, gegessen und zusammengesessen.

Gerade die räumliche Trennung vom Wohnzimmer ist dabei eine Qualität. Kochen und Essen

bleiben Teil des gemeinsamen Lebens, ohne dass Küche und Wohnbereich zwangsläufig miteinander verschmelzen müssen.

Ein klassischer Grundrissgedanke, zeitgemäß umgesetzt.

ZWEI ZIMMER. VIELE MÖGLICHKEITEN.

Das Hauptschlafzimmer umfasst rund **10,77 m²** und bietet Platz für Bett und Kleiderschrank. Die zurückhaltende Gestaltung und der durchgängige Parkettboden setzen die ruhige Atmosphäre der Wohnung fort.

Das zweite Zimmer misst rund **8,42 m²**.

Nicht überdimensioniert, aber genau groß genug, um der Wohnung jene zusätzliche Nutzungsebene zu geben, die im urbanen Alltag immer wichtiger wird.

Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder zweites Schlafzimmer – die Entscheidung muss nicht beim Kauf für immer getroffen werden.

Damit entstehen auf rund 61 m² tatsächlich **drei voneinander getrennte Wohnräume** und ein Grundriss, der unterschiedliche Lebensphasen mitgehen kann.

EIN BAD MIT EIGENEM CHARAKTER.

Auch im Badezimmer wurde die klare Gestaltungslinie konsequent fortgeführt.

Dunkle Wandflächen treffen auf einen markanten Boden, schwarze Details und warme Holzoberflächen. Eine großzügige Dusche mit gerahmter Glasabtrennung, ein Aufsatzwaschbecken und das eigene Fenster schaffen einen Raum, der funktional bleibt und dennoch eine eigenständige Atmosphäre besitzt.

Im Zuge der Sanierung wurde das Badezimmer vollständig erneuert. Dabei ging die Modernisierung weit über die sichtbaren Oberflächen hinaus: Auch sämtliche Wasser- und Kanalleitungen innerhalb der Wohnung wurden ausgetauscht und das Badezimmerfenster erneuert. Das Bad umfasst rund **4,96 m²**.

ERNEUERT MIT BLICK AUFS GANZE.

Eine Sanierung ist dann besonders wertvoll, wenn sie nicht dort endet, wo man sie sehen kann.

Genau deshalb wurde bei dieser Wohnung nicht nur in Gestaltung und Oberflächen investiert.

Die gesamte Wohnung wurde neu verspachtelt, ein neuer Parkettboden verlegt, die Küche eingebaut und neue Innentüren montiert. Badezimmer und Badezimmerfenster wurden erneuert.

Parallel dazu wurden **Wasserleitungen, Kanalleitungen, Elektroinstallationen und Heizungsleitungen erneuert**. Zusätzlich wurde eine stärkere elektrische Zuleitung zur Wohnung hergestellt und ein Kaminanschluss vorbereitet.

Damit verbindet die Wohnung zeitgemäße Gestaltung mit einer technischen Modernisierung, die weit über eine rein optische Renovierung hinausgeht.

RAUMAUFTEILUNG

Wohnfläche gesamt **ca. 61,40 m²**

Wohnbereich

Schlafzimmer **ca. 10,77 m²**

Zimmer / Homeoffice **ca. 8,42 m²**

Küche **ca. 11,65 m²**

Badezimmer **ca. 4,96 m²**

Vorraum **ca. 9,46 m²**

Kellerabteil **ca. 2 m²**

Die Wohnung befindet sich im **5. Stock ohne Lift** und verfügt über eine Raumhöhe von rund **2,55 m**.

HIGHLIGHTS

- ca. **61,40 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- zwei separat nutzbare Schlafzimmer

- Schlafzimmer ca. **10,77 m²**
- zweites Zimmer ca. **8,42 m²**
- separate Küche ca. **11,65 m²**
- neue Küche mit Essbereich
- vollständig saniertes Badezimmer mit Fenster
- neuer Parkettboden
- neue Innentüren
- erneuerte Wasser- und Kanalleitungen
- erneuerte Elektroinstallationen inklusive stärkerer Zuleitung
- erneuerte Heizungsleitungen
- Kaminanschluss vorbereitet
- ca. **2 m² Kellerabteil**
- Raumhöhe ca. **2,55 m**
- monatliche Gesamtbelastung derzeit **€ 199,40**
- Kaufpreis **€ 326.700,-**

KARMELITERMARKT VOR DER TÜR. WIEN DAHINTER.

Wer hier wohnt, entscheidet sich nicht nur für eine Wohnung.

Sondern für einen Teil Wiens, in dem sich vieles noch selbstverständlich zu Fuß erledigen lässt.

Der **Karmelitermarkt** liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Rund um seine Marktstände hat sich über Jahre eines jener Grätzl entwickelt, die der Leopoldstadt ihren heutigen Charakter geben: Cafés, Restaurants, kleine Geschäfte und Nahversorgung liegen dicht beieinander und machen aus alltäglichen Wegen einen Teil des Stadtlebens.

Der Einkauf am Markt am Samstagvormittag, Kaffee ein paar Straßen weiter oder ein spontanes Abendessen im Grätzl – vieles beginnt direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig öffnet sich die Leopoldstadt in mehrere Richtungen.

Zum **Donaukanal**, der besonders im Sommer zu einem der lebendigsten Freizeitorte der Innenstadt wird.

Zum **Augarten**, dessen weitläufige Grünflächen, alte Baumalleen und Spazierwege einen überraschend ruhigen Gegenpol zum urbanen Umfeld bilden.

Und zur **Wiener Innenstadt**, die von hier nicht wie ein separates Ziel wirkt, sondern wie eine natürliche Fortsetzung des eigenen Grätzls.

Auch im Alltag zeigt sich die Qualität der Mikrolage: Apotheke, Supermarkt und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Im Exposé werden die nächste Apotheke mit rund **50 Metern**, ein Supermarkt mit rund **125 Metern** und die U-Bahn mit rund **150 Metern Luftlinie** ausgewiesen. Bus, Straßenbahn und Bahnhof ergänzen die Anbindung.

So entsteht eine Lage, die zwei Dinge miteinander verbindet, die in Wien zunehmend wertvoll werden: **urbanes Leben und kurze Wege.**

DIE STADT UNTEN. DAS EIGENE ZUHAUSE OBEN.

Diese Wohnung versucht nicht, größer zu sein, als sie ist.

Sie nutzt ihre Fläche einfach sehr gut.

Drei Zimmer schaffen Freiheit für unterschiedliche Lebensphasen. Die separate Küche gibt dem Alltag einen eigenen Mittelpunkt. Die umfassende Modernisierung verbindet zeitgemäße Gestaltung mit erneuerter Technik.

Und vor der Haustür beginnt eines der lebendigsten Grätzl des 2. Bezirks.

Morgens zum Karmelitermarkt.

Nachmittags eine Runde durch den Augarten.

Im Sommer hinunter zum Donaukanal.

Oder einfach weiter über den Kanal in die Innenstadt.

Ein Zuhause für Menschen, die Wien nicht erst erreichen möchten, wenn sie die Haustür verlassen. Sondern bereits mittendrin wohnen wollen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap