

Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Veranda und Gemeinschaftsgarten



Objektnummer: 56449

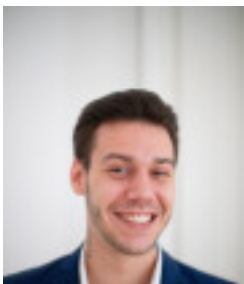
Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1905
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,67 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

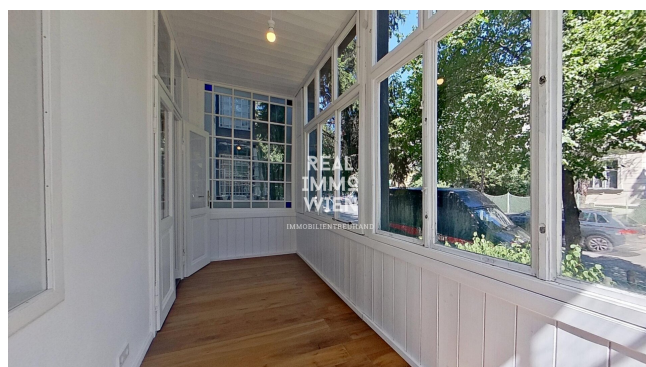
Ihr Ansprechpartner



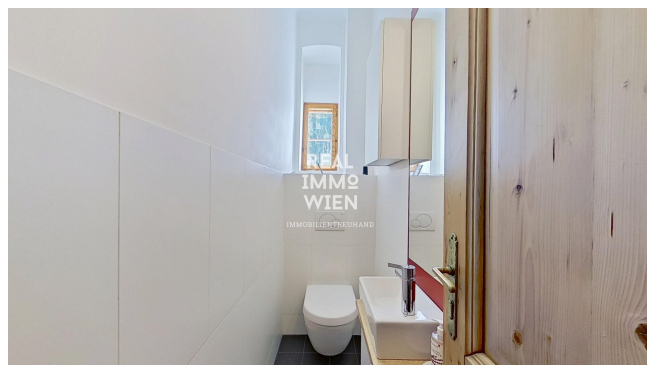
Philipp Stummer

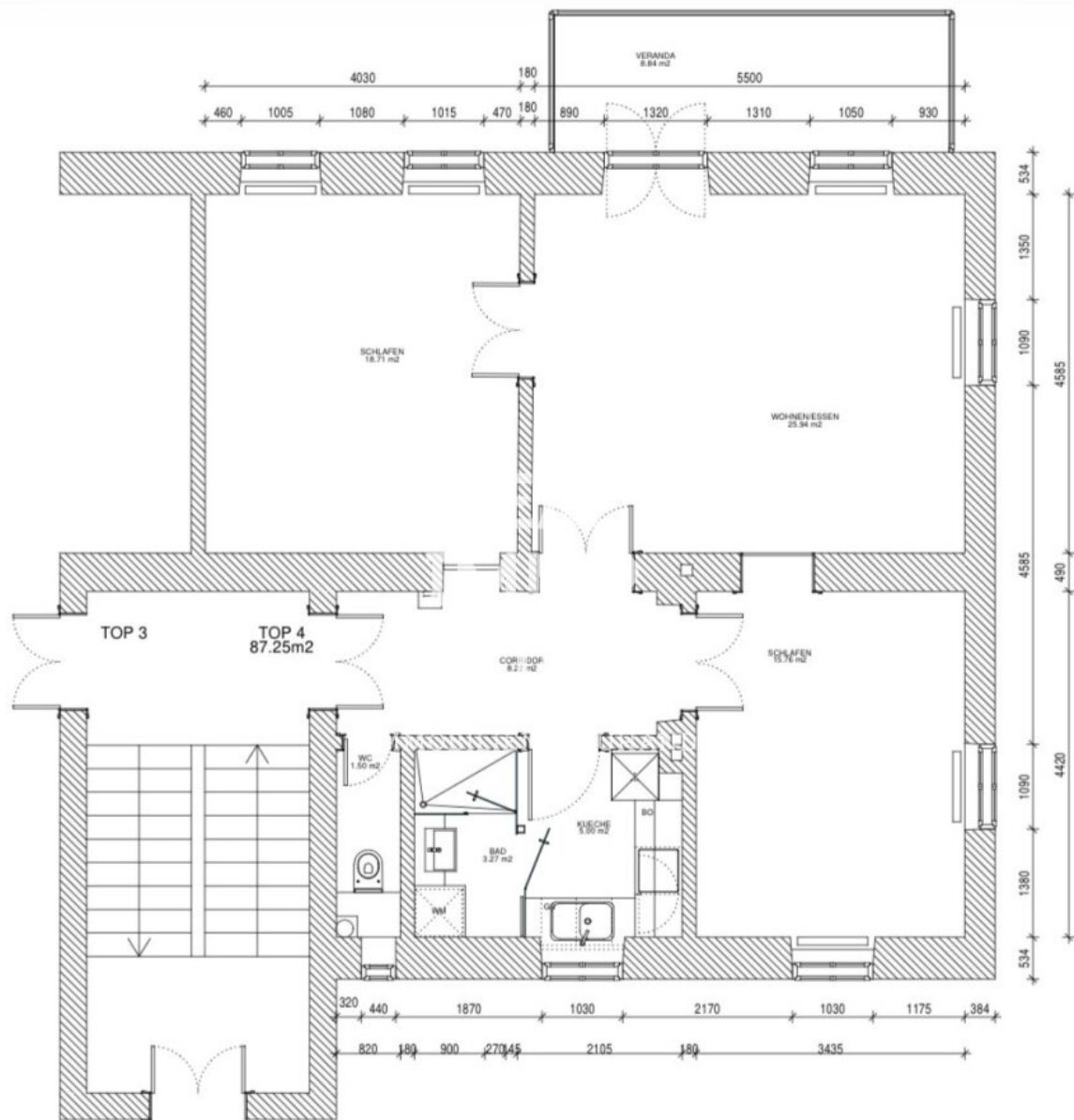
Real Immo Gerald Frank GmbH
Rabensteig 1/13
1010 Wien

T +4315120488
H +4366499651213









Objektbeschreibung

Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Grad Besichtigung Link: <https://my.matterport.com/show/?m=Wo6qPgXAn9>

Diese gepflegte Altbauwohnung im Hochparterre eines charmanten Sieben-Parteien-Hauses aus dem Jahr 1905 bietet auf rund 87,25 m² Wohnnutzfläche (inkl. 8,84 m² verglaste Veranda) eine seltene Kombination aus historischem Charme und moderner Ausstattung. Das Haus wurde 2021 generalsaniert und verfügt über einen großen, ruhigen Innenhof mit Gemeinschaftsgarten – ein echtes Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung umfasst zwei gut proportionierte Schlafzimmer, einen großzügigen Wohnraum mit Holzkaminofen, eine separate Einbauküche, ein hochwertiges Bad mit maßgefertigter Edelstahldusche und Villeroy-&-Boch-Sanitär, ein separates WC sowie einen Vorraum. Die verglaste Veranda mit ihren charakteristischen Jugendstil-Fenstern und dem neuwertigen Holzboden verleiht der Wohnung eine besondere Atmosphäre und sorgt auch im Sommer für angenehme Temperaturen.

Die Wohnung wurde 2012 umfassend saniert: Unterböden, Elektrik, Gasheizung sowie Küchen- und Sanitärbereiche wurden erneuert.

Besonderheit: Dabei wurde die Möglichkeit vorgesehen, mit Minimalaufwand das Schlafzimmer zu einem Esszimmer mit Küche umzufunktionieren und den jetzigen Küchenbereich dem Bad zuzuschlagen. Sämtliche Doppelkastenfenster und die Jugendstilfenster in der Veranda wurden 2023 renoviert.

Die Heizung ist über das Vaillant-Gasetagensystem für jeden Raum separat regelbar – die Therme wurde im Dezember 2024 erneuert. Teilweise freigelegte historische Decken sowie hochwertige Einbaumöbel runden die Ausstattung ab.

Kellerabteil und Fahrradraum sind Teil der Gemeinflächen.

Bitte beachten: Die Wohnung verfügt über keinen Aufzug und ist nicht barrierefrei zugänglich.

Monatliche Kosten: € 658,- inkl. USt. (davon € 280,- Betriebskosten zzgl. 10 % USt. sowie € 350,- Reparaturrücklage).

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap