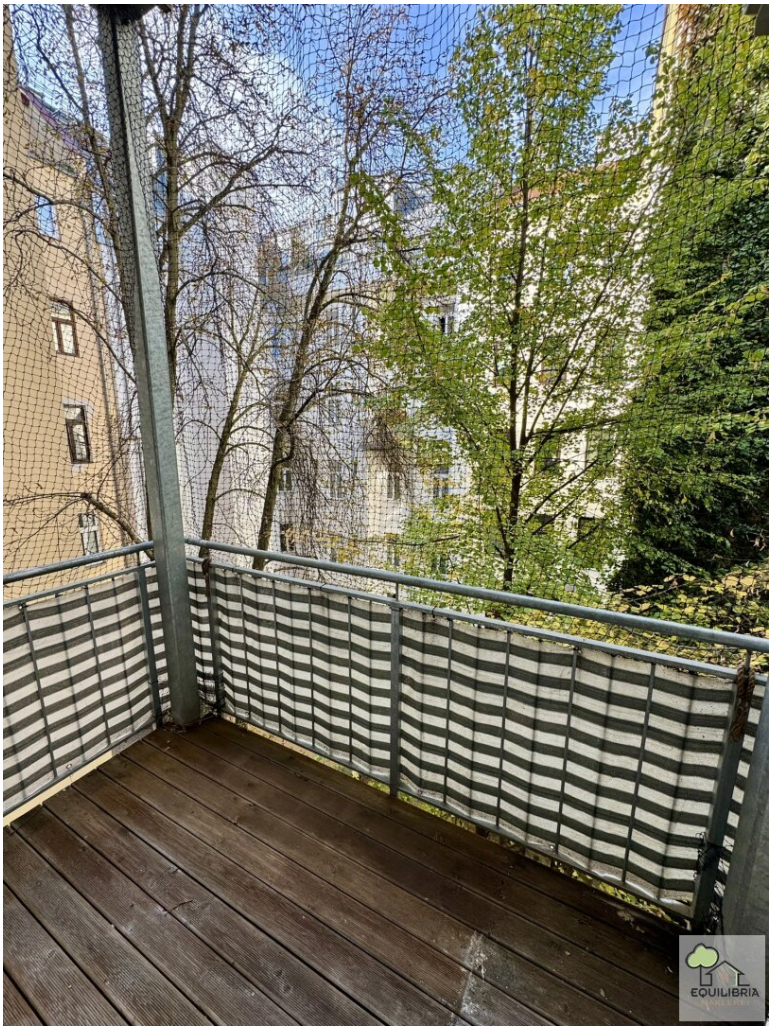
Wunderschöne 2,5-Zimmer Balkonwohnung in Top-Zustand



Objektnummer: 19425

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,97 m²
Nutzfläche:	66,97 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	140,71 €
USt.:	17,64 €

Ihr Ansprechpartner



Christoph Krenn

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 676 3897024

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









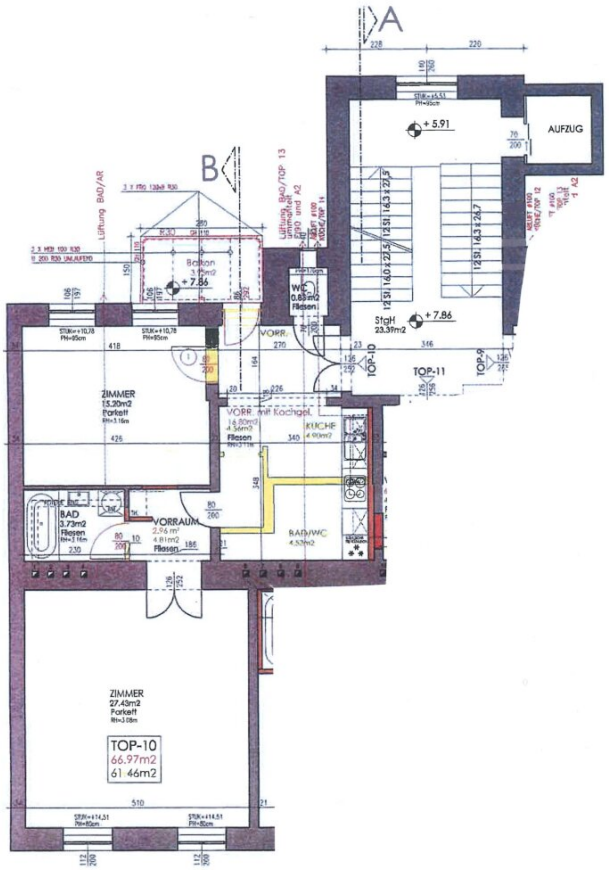












2. OBERGESCHOSS

EQUILIBRIA
MAKLEREI

Objektbeschreibung

Altbau-Juwel mit Balkon an der Grenze 18./9. Bezirk – top saniert, top angebunden, top gelegen!

Sie suchen eine stilvolle Altbauwohnung mit Balkon, perfekter Infrastruktur und hochwertiger Sanierung?

Diese **charmante 2,5-Zimmer-Wohnung** mit ca. **66,97 m²** Wohnfläche im 2. Obergeschoss (mit Lift!) vereint Wiener Altbauflair mit modernem Wohnkomfort – und das in einer absoluten Premiumlage am Währinger Gürtel, direkt an der Grenze zwischen 18. und 9. Bezirk.

HAUS & WOHNUNG

Das Gebäude ist ein klassischer, wunderschöner Altbau, der vor wenigen Jahren umfassend saniert wurde – inklusive Dachbodenausbau und modernem Aufzug.

Auch die Wohnung selbst wurde von Grund auf erneuert und präsentiert sich in exzellentem Zustand:

- **Hochwertiger Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Stilvoll saniertes Badezimmer** mit Badewanne (inkl. Duschfunktion), Doppelwaschbecken, großem Spiegel und Handtuchheizkörper
- **Zeitlos-moderne EWE Küche** im offenen Übergang zum Vorraum
- **Eigener, großzügiger Balkon** mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof
- **Spezielle Schallschutzfenster** mit wärmeisolierenden Innenjalousien, die den Straßenlärm vom Gürtel zuverlässig draußen lassen, sowie **Wohnraumbelüftung**

Die Raumaufteilung ist äußerst gelungen und effizient:

- Großzügiger **Vorraum**, der fließend in den Küchenbereich übergeht

- **Hofseitiges Schlafzimmer** – ruhig und angenehm zum Schlafen
- **Straßenseitiges Zimmer** (Blick auf den Währinger Gürtel) – perfekt als Wohnzimmer, Home Office oder Gästezimmer
- **Modernes Badezimmer**
- **Separates WC**
- Zugang zum **hofseitigen Balkon** von der Wohn-/Küchenseite
- Abstellnische mit Waschmaschinenanschlüssen und Gastherme

Die gesamte Wohnung ist hell, freundlich und sehr einladend – ideal für Singles, Paare oder als hochwertige Stadtwohnung.

LAGE – BESSER GEHT KAUM

Die Adresse direkt am **Währinger Gürtel** bietet eine unschlagbare Anbindung und Infrastruktur:

- U-Bahn: **U6**
- Straßenbahnen: **40, 41, 42, 9, D**
- Buslinien: **35A, 37A, 40A**

In wenigen Minuten erreichen Sie:

- den 9. Bezirk mit all seinen Lokalen, Cafés und Geschäften
- den 18. Bezirk mit seinen grünen, angenehmen Wohngegenden
- diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken
- das AKH, die Volksoper und weitere zentrale Punkte des Stadtlebens

Zentraler geht es kaum – und dank der Schallschutzfenster genießen Sie trotzdem Ruhe in der Wohnung und am hofseitigen Balkon mit Grünblick.

PREIS & BESICHTIGUNG

Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar und kann nach Vereinbarung besichtigt werden.

Kaufpreis: 385.000 €

für eine top-sanierte Altbau-Balkonwohnung in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

INTERESSE?

Um Ihnen die erforderlichen Dokumente senden zu können, ersuchen wir um Anfrage direkt über die Immobilienplattform Ihrer Wahl unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse!

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Christoph Krenn, MA per E-Mail unter christoph.krenn@equilibria.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap