

**#SQ - TOP LAGE: 2 ZIMMER ALTBAU WOHNUNG IM 3. STOCK - SANIERT, LICHTDURCHFLUTET UND IDEAL AUFGETEILT!**



**Objektnummer: 22273**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                          |
|--------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1060 Wien, Mariahilf                     |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                                     |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                                |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 54,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 54,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                        |
| <b>WC:</b>               | 1                                        |
| <b>Keller:</b>           | 5,60 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>E</b> 138,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 359.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 98,70 €                                  |
| <b>USt.:</b>             | 15,51 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                          |

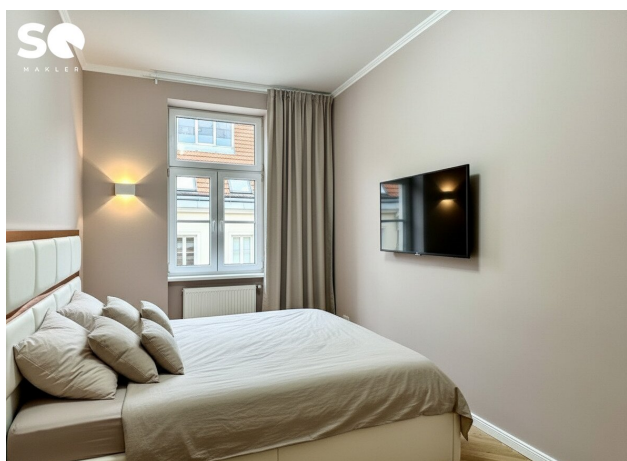
12.924,00 € inkl. 20% USt.

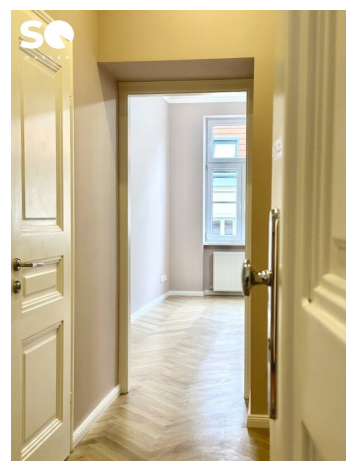
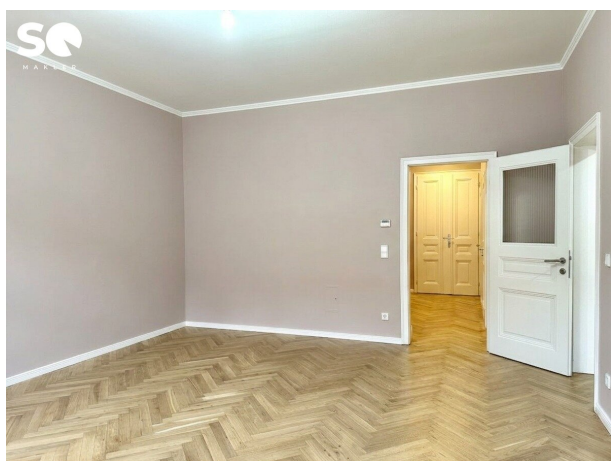
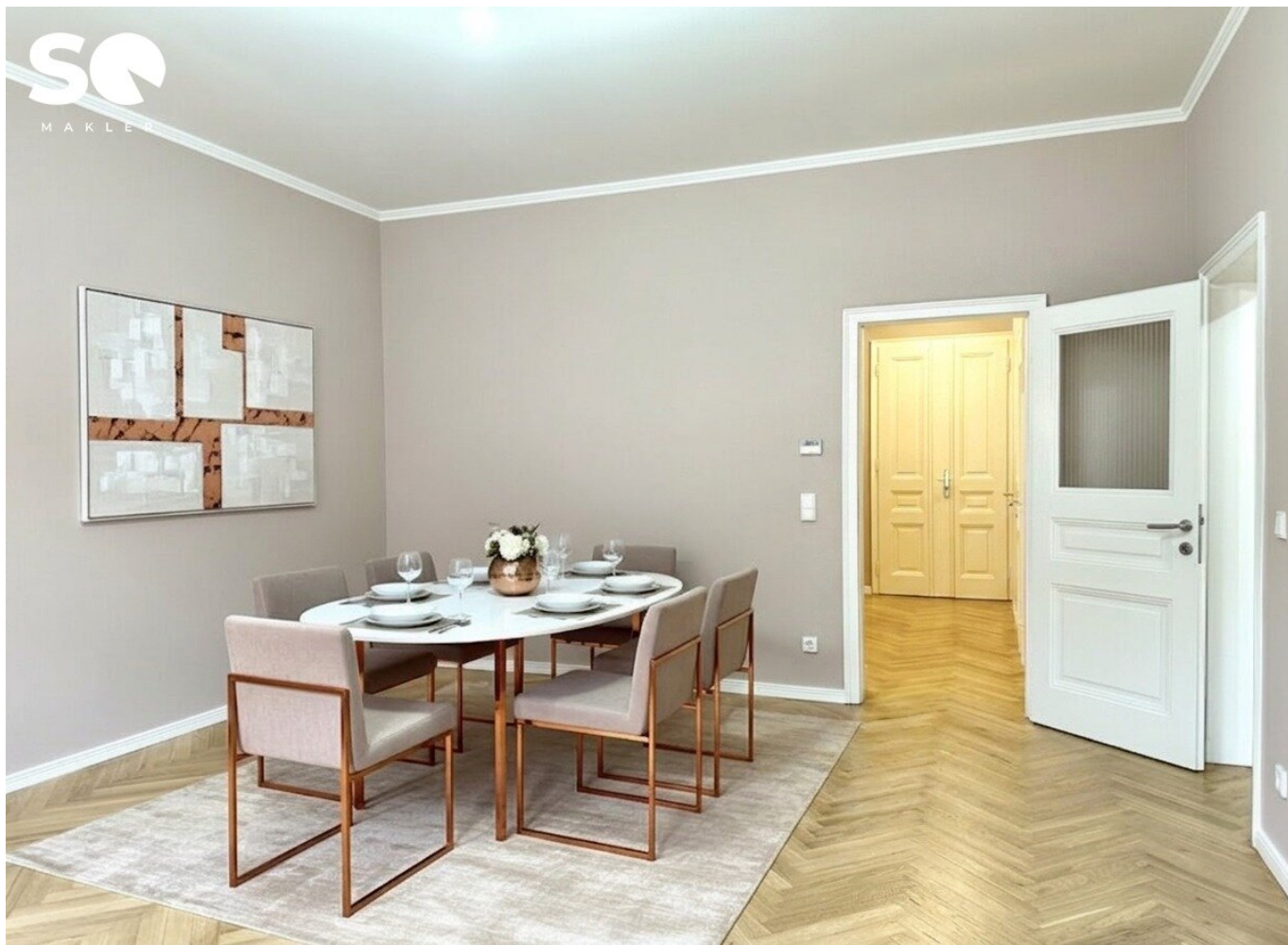
## Ihr Ansprechpartner

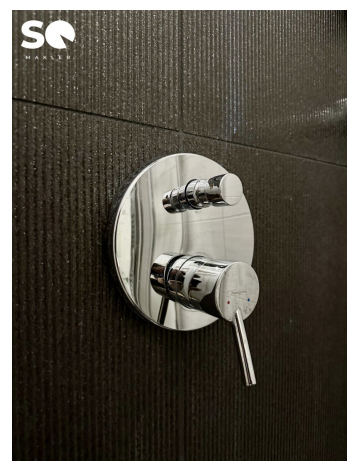


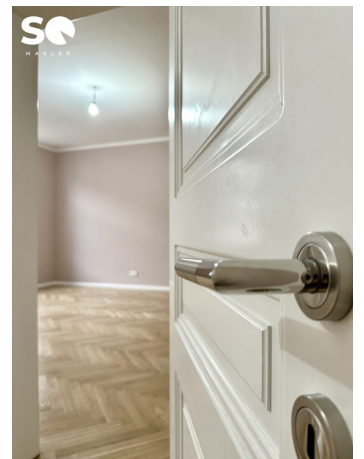
**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgengasse 8/3/6  
1010 Wien

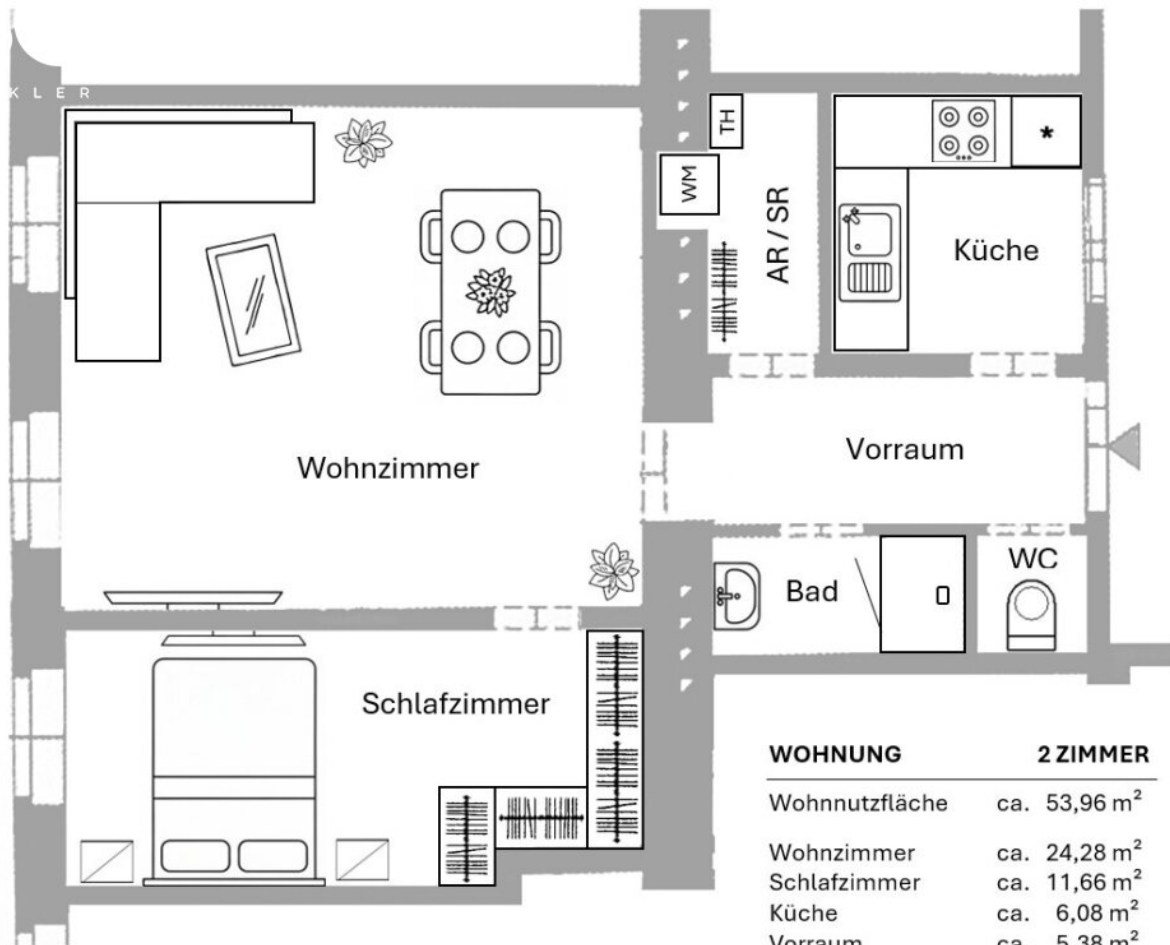












| WOHNUNG        | 2 ZIMMER                 |
|----------------|--------------------------|
| Wohnnutzfläche | ca. 53,96 m <sup>2</sup> |
| Wohnzimmer     | ca. 24,28 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer   | ca. 11,66 m <sup>2</sup> |
| Küche          | ca. 6,08 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum        | ca. 5,38 m <sup>2</sup>  |
| Bad            | ca. 2,59 m <sup>2</sup>  |
| WC             | ca. 1,20 m <sup>2</sup>  |
| AR / SR        | ca. 2,77 m <sup>2</sup>  |
| Raumhöhe       | bis zu ca. 2,95 m        |

Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag, sowie zur Veranschaulichung. Die dem Plan zu entnehmenden Abmessungen sind nicht geeignet um Bestellungen von Einbaumöbeln vorzunehmen – Naturmasse erforderlich! Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit! In dieser **gefragten** und zugleich **trendigen Wohnlage des 6. Bezirks** befindet sich diese **außergewöhnlich gut geschnittene frisch sanierte Altbauwohnung** mit ca. **54 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Sie liegt **im dritten Liftstock** eines 2011 generalsanierten und bis heute sehr gepflegten Hauses aus der Jahrhundertwende. Hier überzeugt die **seltene Kombination aus Altbauflair, modernem Wohnkomfort und durchdachter Raumplanung**.

Gerade im Altbau sind stimmige Grundrisse und zeitgemäße Ausstattung keine Selbstverständlichkeit – **hier wurde beides auf höchstem Niveau vereint**. Die **lichte Raumhöhe von knapp 3 m in allen Aufenthaltsräumen**, große Fensterflächen und eine **hochwertig Ausstattung** schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Privatsphäre.

Der **hervorragende Grundriss** bietet:

- ein **großzügiges Wohnzimmer** mit ausreichend Platz für Esstisch und Wohnbereich,
- ein **angrenzendes Schlafzimmer** mit **Platz für Kleiderschränke**,
- eine **getrennte Küche**, möbliert mit einer **Einbauküche und allen Geräten**,
- einen **zusätzlichen gut nutzbaren Abstellraum** in dem **Waschmaschine und Therme elegant verborgen** werden können.(ca. 2,8 m<sup>2</sup>),
- ein **Gäste WC**, getrennt vom **hochwertigen Badezimmer mit Lautsprechern**,
- einen **repräsentativen Vorraum**,
- sowie ein **großzügiges und mit dem Lift zugängliches Kellerabteil** (ca. 5,6 m<sup>2</sup>)

Die Wohnung wurde 2011 generalsaniert und **soeben saniert**, sodass alles im neuwertigen Glanz erstrahlt. Historische Elemente wie **Stuckatur** treffen hier auf ein **modernes Beleuchtungskonzept mit stilvollen Wandleuchten**, edle Materialien und zeitloses Design.

## Ausstattungs-Highlights

- **Bad mit hochwertigen Keramiken und Armaturen**
- **Großformatiges Feinsteinzeug**

- **Edles Eichenparkett im Fischgrätmuster**
- Hochwertiges, stimmiges Wohn- und Lichtkonzept
- **Teilsanierung 2026:** Parkett geschliffen, neu ausgemalen, neue Trücker garnituren, Elektro neu, Beleuchtungskonzept, Thermenservice

## Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **54 m²**
- Zimmer: **2**
- Baujahr: ca. **1900** – Altbau,
- **Generalsanierung 2011 - Teilsanierung 2026 [siehe oben]**
- Zustand: **Neuwertig [Erstbezug n. Teilsanierung]**
- Heizung: Junkers **Gas-Etagenheizung** mit Radiatoren
- Böden: **Fischgrät-Parkett & moderne Fliesen**
- Fenster: **Isolier-Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung**
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Kaufpreis: **€ 359.000, -**

Diese Lage und die Wohnung sind eine **echte Rarität im Altbau-Segment**: perfekter Grundriss, hochwertige Materialien und ein Wohngefühl, das man in dieser Größe nur selten findet. Ideal für **Singles, Paare oder Anleger**, die **urbanen Lebensstil, Qualität und das Besondere** suchen.

## Kontakt Daten:

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis direkt über das Kontaktformular oder unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) sowie [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at) für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

Disclaimer: Die in den Bildern dargestellten Einrichtungen sind als Vorschläge zu verstehen und wurden mit KI in die originalen Bilder eingefügt.

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

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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap