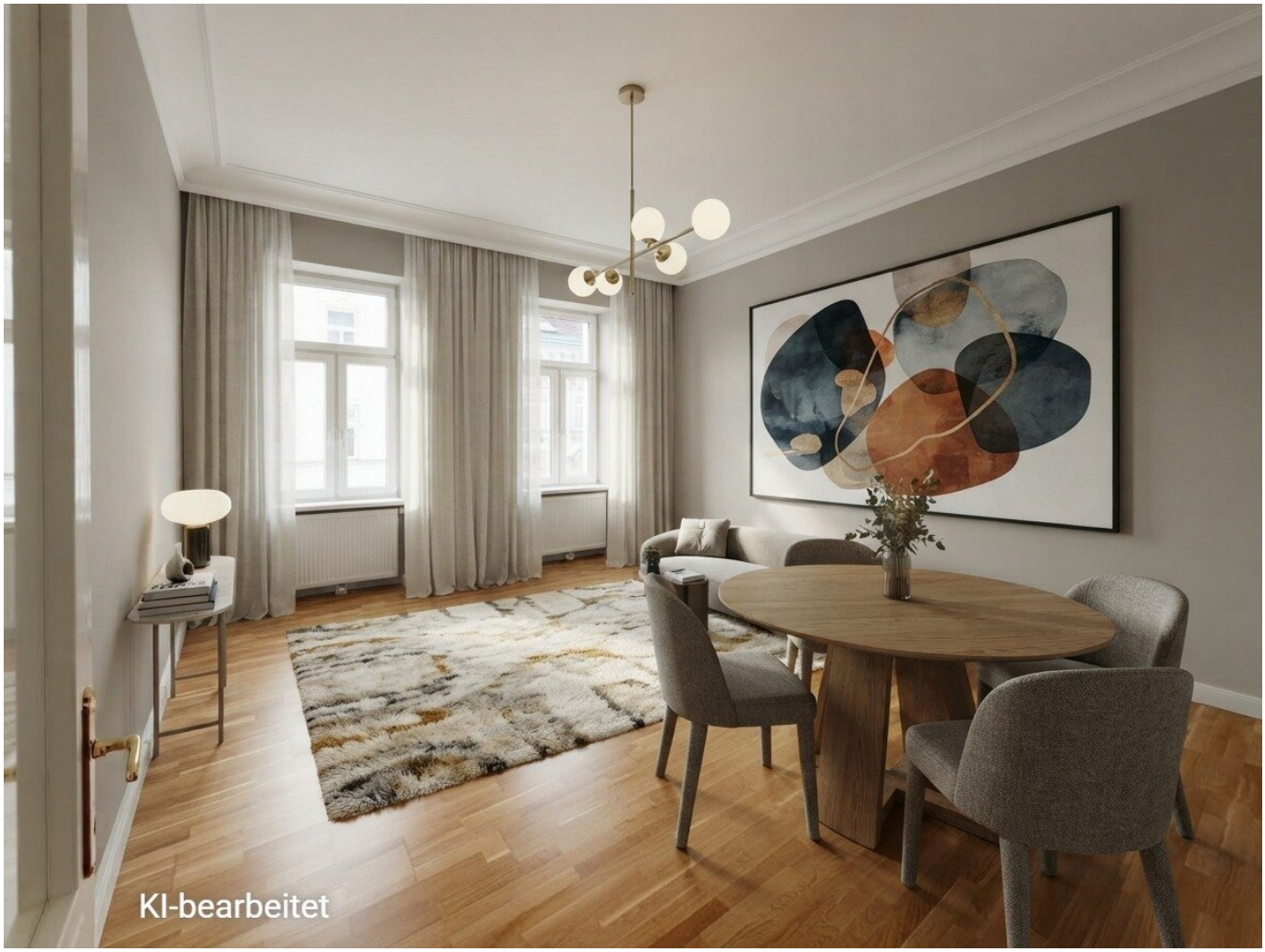
Sonnige Altbauwohnung in begehrter Wohnlage!



Objektnummer: 7579

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,30 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 178,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	115,09 €
USt.:	12,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-20



































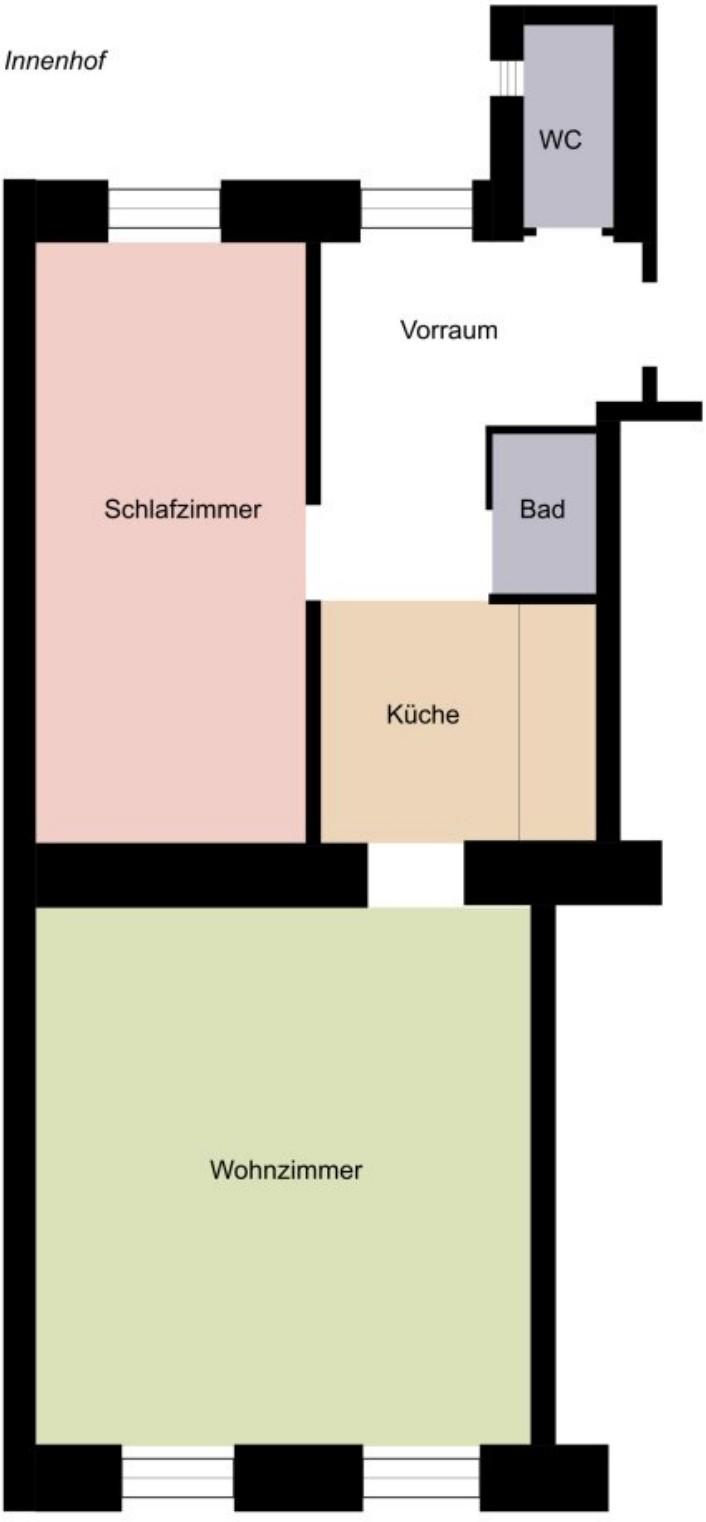












Achtung! Schematischer Grundriss!

Objektbeschreibung

Wiener Klassik neu erlebt – Wohnen in der Nobilegasse

Ein prachtvolles Althaus mit repräsentativem Vestibül empfängt seine Bewohner wie einst – Vestibül, hohe Stuckdecken, edle Materialien und ein Hauch großbürgerlicher Eleganz prägen den ersten Eindruck. Dank des neuen, modernen Aufzugs verbindet sich dieser historische Charme mit dem Komfort der Gegenwart. In diesem stilvollen Rahmen liegt die Nobilegasse im pulsierenden 15. Bezirk – eine sanierte Altbauwohnung, die klassischen Wiener Charme und hohen Wohnkomfort auf besondere Weise vereint.

Ein Zuhause voller Licht und Geschichte

Großzügige Räume, hohe Decken und der wunderschöne Parkettboden verleihen der Wohnung ein Wohngefühl, das man erst versteht, wenn man es selbst erlebt hat. Die großen Fenster tauchen jeden Raum in warmes Licht und schaffen eine ausgesprochen helle, freundliche Atmosphäre.

Das geräumige Wohnzimmer bietet reichlich Platz zum Wohnen und Entspannen. Die separat angeordnete Küche schafft eine klare, funktionale Trennung zwischen Koch- und Wohnbereich – für alle, die Struktur ebenso schätzen wie Stil. Das ruhige Schlafzimmer ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und verspricht erholsame Nächte, fernab des städtischen Trubels. Ebenso bietet dieses Zimmer ausreichend Platz für eine große Garderobe.

Komfort, der keine Wünsche offen lässt

Die Liegenschaft besticht nicht nur durch ihr repräsentatives Vestibül, sondern auch durch ihre durchdachte Ausstattung: barrierefreier Zugang, ein Treppenlift sowie der neue, moderne Aufzug.

Lage mit Charakter

Die Nobilegasse liegt im beliebten 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie die U-Bahn verbinden den Standort rasch mit der Wiener Innenstadt und allen wichtigen Stadtteilen. Nahegelegene Grünflächen und Parks laden zudem zu Spaziergängen und Freizeit im Freien ein.

Für wen dieses Zuhause gedacht ist

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Pärchen, die den Charme eines klassischen, prachtvollen Altbaus mit ruhiger Wohnatmosphäre und exzellenter urbaner Lage verbinden möchten.

Highlights

- 2017 wurde ein Hauptlift sowie ein Treppenlift errichtet
- Die Reparaturrücklage weist per 22.10.2024 ein Guthaben von € 57.730,20 auf
- frisch sanierte Fassade (2026)

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.