# Traumhaftes Altbaujuwel nach Kernsanierung | 3 Zimmer | U3 Rochusgasse | Absolute Ruhelage | Erstbezug




**Objektnummer: 5927**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1867 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 95,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Keller:** | 8,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 112,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,81 |
| **Kaufpreis:** | 688.800,00 € |
| **Betriebskosten:** | 252,83 € |
| **USt.:** | 30,98 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Theophilo Bereuter, BSc.
+43 660 / 20 13 023
t.bereuter@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN


WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7


WOLKE7
KI-Visualisiertes Einrichtungsbeispiel













# Objektbeschreibung

**Erstbezug nach Kernsanierung | Altbaucharme trifft Moderne | 3 Zimmer | ca. 95 m² | Absolute Ruhelage | Fußbodenheizung**

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche verbindet klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien, ein stimmiges Gesamtbild und zeitgemäße Haustechnik gelegt. Elegante Details wie französischer Echtholzparkett, klassische Flügeltüren und ein Kronleuchter unterstreichen den besonderen Charakter der Wohnung. Durch die hofseitige Ausrichtung genießt man zudem eine außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre mitten in der Stadt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das mit seinen hochwertigen Flügeltüren und dem stilvollen Kronleuchter den klassischen Altbaucharakter besonders schön zur Geltung bringt. Der hochwertige französische Echtholzparkett verleiht den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre und bildet einen harmonischen Kontrast zur modernen Ausstattung der kernsanierten Wohnung.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei großzügig geschnittene Zimmer und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne sowie einer großzügigen Walk-in-Dusche und verfügt zusätzlich über ein WC. Ein zweites, separat begehbares WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch technisch präsentiert sich die Wohnung auf modernem Niveau: Eine Fußbodenheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe sorgt für ein angenehmes Raumklima und zeitgemäßen Wohnkomfort. Sowohl die Elektrik als auch das Heizsystem wurden im Zuge der Kernsanierung erneuert. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Stauraum und rundet den funktionalen Grundriss ab.

Die Kernsanierung ist bereits abgeschlossen – lediglich die Küche kann noch nach den persönlichen Vorstellungen der zukünftigen Eigentümer gestaltet und eingebaut werden. Danach steht einem sofortigen Einzug nichts mehr im Wege. Damit bietet die Wohnung die attraktive Möglichkeit, eine bereits hochwertig fertiggestellte Immobilie mit der eigenen Wunschküche individuell zu komplettieren.

Diese Immobilie verbindet auf besondere Weise den Charme einer klassischen Wiener Altbauwohnung mit den Vorzügen einer hochwertigen Kernsanierung. Sie eignet sich besonders für **Altbauliebhaber, die klassischen Wiener Wohncharakter suchen, dabei aber nicht auf modernen Komfort und eine gute Lage verzichten möchten**. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, eleganten Altbauelementen, moderner Haustechnik und absoluter Ruhelage macht die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für anspruchsvolle

Eigennutzer.

**Highlights auf einen Blick:**

- Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung
- Ca. 95 m² Wohnfläche
- 3 großzügig geschnittene Zimmer
- Absolute Ruhelage durch hofseitige Ausrichtung
- Klassischer Altbaucharme kombiniert mit modernem Wohnkomfort
- Hochwertige Flügeltüren
- Stilvoller Kronleuchter im Wohnzimmer
- Französischer Echtholzparkett
- Modernes Badezimmer mit Badewanne & Walk-in-Dusche
- 2 WCs – davon eines separat
- Fußbodenheizung
- Moderne Wärmepumpe
- Elektrik und Heizsystem erneuert
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- Kernsanierung abgeschlossen – lediglich die Küche ist noch individuell zu gestalten
- Nach Einbau der Küche sofort bezugsfertig
- Hochwertige Materialien und Ausstattung
- Besonders attraktiv für Altbauliebhaber
- Ideal für Paare, Familien oder Homeoffice-Nutzer

**Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

**? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

**Kaufpreis: EUR 688.800,- VHB**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne  sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt

eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Herr Theophilo Bereuter, BSc.**

**Team Wolke 7**

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

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

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap