# #SQ - CHARMANTE 2 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG - Mitten im 16ten - Top 28

**Objektnummer: 22384**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 1870 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 43,87 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,83 |
| **Kaufpreis:** | 255.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 110,00 € |
| **USt.:** | 12,30 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**BBA Ines Guelmami**

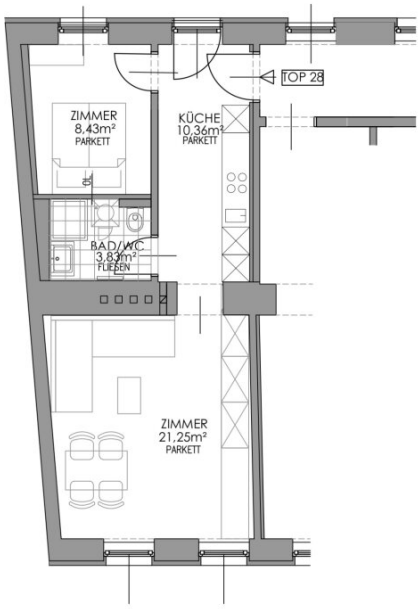
STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

MAKLER

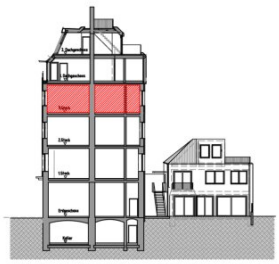
exklusiv vertrieben durch
STADTQUARTIER Home GmbH

www.stadtquartier.at

# NEULERCHENFELDER-STRASSE 63
# 1160 WIEN




NEULERCHENFELDER STRASSE



## TOP 28
### 3.OBERGESCHOSS/2 ZIMMER

FLÄCHENLISTE

| | |
|---|---|
| KÜCHE | 10,36m² |
| ZIMMER | 8,43m² |
| ZIMMER | 21,25m² |
| BAD/WC | 3,83m² |

**NUTZFLÄCHE WO : 43.87M2**

Alle angegebenen Informationen beruhen auf verkäuferseitig zur Verfügung gestellter Unterlagen und sind ohne Gewähr. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der auf diesem Plan ersichtlich gemachten Informationen wird sohin jegliche Haftung sowohl von der STADTQUARTIER Home GmbH als auch abgeberseitig unwiderruflich ausgeschlossen. Bei den Grundrissen handelt es sich um graphische Darstellungen, welche unverbindlich der Veranschaulichung dienen. Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich in der Ausführung geringfügig ändern, die in Unterlagen/Pläne dargestellten Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbau- und Maßmöbeln verwendbar.

0m 1m 2m 3m 4m 5m

STAND 12. 01. 2025

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine nette Garconniere in einem schönen Wiener Gründerzeithaus des 16ten Bezirks nähe Brunnenmarkt. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut. Sämtliche Einheiten im Haus werden für Sie schön im klassischen Wiener Altbaustil aber mit modernen Elementen sukzessive revitalisiert.

Insgesamt stehen im Haus 21 Altbauwohnungen von ca. 27m² - ca.138m² zur Verfügung. Auch die Allgemeinflächen werden im Zuge der Revitalisierung für Sie wieder im neuen Glanz hergestellt.

**Objektdaten:**

- **Wohnfläche:** ca. 44m²
- **Vorraum**
- **Extra Bad mit Dusche, inkl. WC**
- **Küchenanschlüsse im Vorraum**
- **Wohn/Schlafzimmer**
- **Stockwerk:** 3. Etage (mit Lift)
- **Baujahr:** Gründerzeithaus 1870
- **Zustand:** Komplett saniert

**Beschreibung:**

In einem Gründerzeithaus an einer charmanten Ecke des 16. Bezirks befindet sich diese hochwertig charmante 2 - Zimmer Altbauwohnung.  Mit einer gelungenen Mischung aus historischem Altbauflair und modernem Wohnkomfort bietet die Wohnung ein einmaliges

Wohngefühl.

Der Wohn/Essbereich mit seinen wunderschönen **Eichendielen** und die hohen Decken schaffen eine behagliche Atmosphäre, die den Charme der Jahrhundertwende perfekt zur Geltung bringt. Die stilvollen **italienischen Großflächenfliesen** im Bad setzen moderne Akzente und harmonieren mit den hochwertig ausgewählten Armaturen.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche, WC und geschmackvollen Details ausgestattet. Dank neuer Fenster genießen Sie angenehme Lichtverhältnisse und ausgezeichnete Wärmedämmung, während Sie den Altbaucharakter in vollen Zügen erleben können.

**Lage:**

Die Wohnung liegt in einer erstklassigen Lage im 16. Bezirk und bietet die perfekte Mischung aus urbanem Leben und entspannter Nachbarschaft. Der beliebte **Brunnenmarkt** ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu kulinarischen Entdeckungen und entspanntem Flanieren ein. Mit der Nähe zur Innenstadt und hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eignet sich diese Wohnung ideal für Städter, die die Vorzüge urbaner Lebensqualität genießen möchten.

**Highlights:**

- Komplett saniert im Stil der Gründerzeit
- Hochwertige Ausstattung mit **italienischen Fliesen** und modernen Armaturen
- Wunderschöne **Eichendielen** im Wohnbereich
- 3 Etage mit Lift
- Zentrale, dennoch ruhige Lage nahe Brunnenmarkt
- Neue Fenster für optimale Licht- und Wärmedämmung

**Preis:**

Kaufpreis: € 255.000,-

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. Mwst.

Die Betriebskosten Netto werden mit  EUR 2,50,-/m² angesetzt. Die Liftbetriebskosten bei da. EUR 0.30,- /m².

**Kontaktdaten:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Ines Guelmami unter 0043 676 40 60 310 oder unter ines.guelmami@stadtquartier.at

Diese charmante Wohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charakter dieses einzigartigen Altbaujuwels!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 <1.500m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap