

**Erstbezug nach Generalsanierung - Elegante barrierefreie
4-Zimmer-Altbauwohnung mit Loggia, hochwertiger
Ausstattung und ruhiger Innenhoflage**



Objektnummer: 5189

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grundsteingasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,91 m ²
Nutzfläche:	99,16 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 116,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,44
Kaufpreis:	660.000,00 €
Betriebskosten:	160,39 €
USt.:	16,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG









≡ neutor real



≡ neutor real



≡ neutor real



≡ neutor real



≡ neutor real



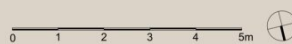
≡ neutor real



Straßenseite

Unverbindliche Plankopie. Alle Gegenstände haben symbolischen Charakter und dienen nur der Illustration.
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nur teilweise enthalten.
Planstand 15.09.2026

3. Obergeschoss



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine stilvolle, generalsanierte 4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 94,91 m² Wohnfläche und einer Gesamtnutzfläche von ca. 99,16 m², die sich im 3. Stock befindet und erstmals bezogen wird. Die Wohnung vereint den unverwechselbaren Charme des klassischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort und einer hochwertigen Ausstattung.

Besonders hervorzuheben sind die durchdachte Raumaufteilung, die eleganten Altwiener Türen sowie die großzügige Badewanne im Badezimmer, die dem Raum eine außergewöhnliche Atmosphäre verleiht. Das hochwertig gestaltete Bad überzeugt zudem mit einer separaten Dusche und einem stilvollen Design, das Funktionalität und Ästhetik harmonisch verbindet.

Eckdaten:

WNFL: ca. 94,91m²

Loggia: 4,25 m²

Gesamtnutzfläche: 99,16 m²

Zimmer: 4

WC: 1, separat mit Handwaschbecken

AR: 1

Badezimmer: Bad inkl. Dusche, Bad inkl. Badewanne, WC

Stock: 3. Obergeschoss

Lift:ja

Kellerabteil: ja

Heizung: Fußbodenheizung, Zentralheizung

Ausstattung:

Alt-Wien WK 3 Sicherheitstüre

Echtholzpaket

Fußbodenheizung

3-Fach verglaste Fenster

Elektrische Screens

Barrierefreiheit

Tischler Einbauküche

Italienische Feinsteinzeug Fliesen

Zentrale Heizungsanlage

Beschreibung:

Diese einzigartige generalsanierte 4-Zimmer-Wohnung im 3. Stock verfügt über ca. 94,91 m² Wohnfläche und einer Gesamtnutzfläche von ca. 99,16 m² überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und ihre ruhige, südseitige Ausrichtung zum Innenhof.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den großzügigen Vorraum mit stilvollen Altwiener Türen. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Wohnbereiche. Die offene Wohnküche mit bereits eingebauter Küche bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Drei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist die südseitige Loggia, die einen angenehmen privaten Außenbereich mit Blick in den ruhigen Innenhof bietet.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer präsentiert sich im modernen, loftartigen Look und verfügt über eine freistehende Badewanne sowie eine separate Dusche. Zusätzlich stehen zwei WCs zur Verfügung, eines davon befindet sich im Badezimmer.

Für besonderen Wohnkomfort sorgen Fußbodenheizung und Echtholzparkett. Neue dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Screens, eine WK3-Sicherheitseingangstür sowie hochwertige italienische Feinsteinzeugfliesen und maßgefertigte Tischlerverbauten runden die Ausstattung ab.

Die gelungene Kombination aus traditionellem Altbauflair, moderner Technik und sorgfältig ausgewählten Materialien macht diese generalsanierte 4-Zimmer-Wohnung zu einem stilvollen Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer ebenso wie zu einer attraktiven Option für Anleger.

Projekt:

Dieses besondere Wohnprojekt vereint den unverwechselbaren Charme des klassischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort und zeitgemäßer Ausstattung. Das generalsanierte Haus überzeugt durch die gelungene Verbindung historischer Elemente und hochwertiger Materialien, die dem Gebäude neuen Glanz verleihen und gleichzeitig seinen charakteristischen Stil bewahren.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde besonderer Wert auf Qualität, Funktionalität und Ästhetik gelegt. Die Wohnungen präsentieren sich mit durchdachten Grundrissen, hochwertigen Oberflächen und einer sorgfältig ausgewählten Ausstattung, die ein stilvolles und behagliches Wohnambiente schafft. Klassische Altwiener Türen treffen auf moderne technische Standards und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Tradition und Moderne.

Das Ergebnis ist ein Wohnprojekt, das den besonderen Charakter der Wiener Altbauarchitektur bewahrt und zugleich den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird. Ob als stilvolles Eigenheim oder als attraktive Anlageimmobilie – dieses Projekt bietet eine besondere Gelegenheit, klassischen Wiener Charme in neu interpretierter Form zu erleben.

Kosten:

Kaufpreis: 660.000€

Betriebskosten: € 308,42 inkl. Rep-Rücklage und USt.

Heizkostenkonto: aktuell keine Vorschreibung, auf Grund von Leerstand.

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

Lage + Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe erreichen Sie die U-Bahn Station Josefstädterstraße mit U6 Anbindung sowie die Thaliastraße ebenfalls mit U6 Anbindung. Zugleich befinden sich die Tramlinien 2 /5 in der Nähe. Begeisterter Shoppingliebhaber haben es nicht weit zur Lugner City sowie zur Lerchenfelder Straße wo unzählige Shops auf Sie warten. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Hamerlingpark oder der Josef-Strauss-Park hervorragend. Im Bereich Bildung steht Ihnen die Volkshochschule Ottakring zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Da sich die Loggia noch im Bau befindet, sind die Bilder mit KI entwickelt worden - es kann von der Realität abweichen.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap