Erstbezug nach Generalsanierung - Elegante barrierefrei 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Loggia, hochwertiger Ausstattung und ruhiger Innenhoflage



Objektnummer: 5186

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:	45,20 m²
Nutzfläche:	49,45 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,44
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	78,03 €
USt.:	7,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

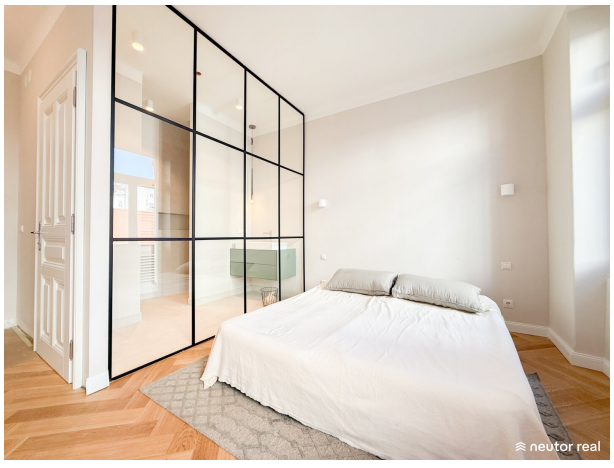
Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien


KI
neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

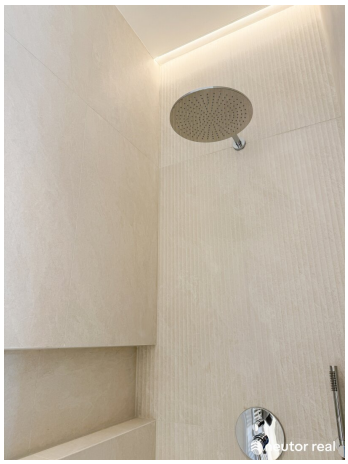

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

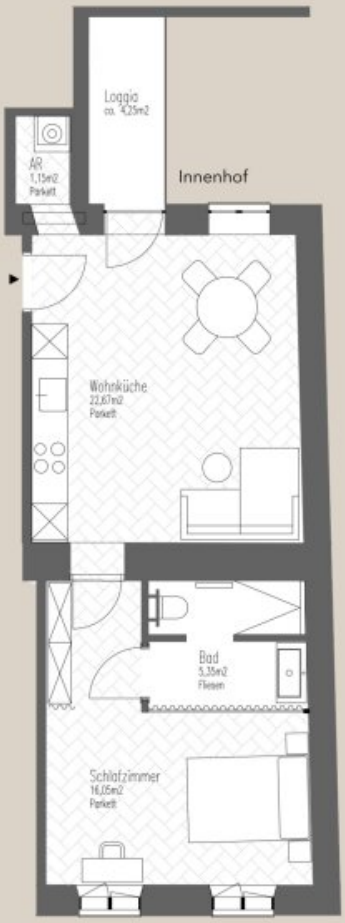

neutor real




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

0 1 2 3 4 5m

2. Obergeschoss

neutor real

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine stilvolle, generalsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 45,20 m² Wohnfläche und einer Gesamtnutzfläche von ca. 49,45 m², die sich im 2. 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 Glasfront 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:

Wohnfläche: ca. 45,20 m²

Loggia: 4,25 m²

Gesamtnutzfläche: 49,45 m²

Zimmer: 2

Küche: 1, Tischler Einbauküche

Bad: Dusche inkl. WC

Stock: 2. Obergeschoss

Lift: ja

Kellerabteil: ja

Heizung: Fußbodenheizung, Zentralheizung

Beschreibung:

Diese charmante, generalsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in einem ebenfalls generalsanierten Haus und vereint den klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort und hochwertiger Ausstattung. Mit ca. 45,20 m² Wohnfläche und einer Gesamtnutzfläche von ca. 49,45 m² überzeugt sie durch einen durchdachten Grundriss und ein stilvolles Wohnambiente. Die Wohnung wird im Erstbezug angeboten.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den einladenden Vorraum, von dem aus sämtliche Wohnbereiche erschlossen werden. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Esszone und lädt zum Verweilen ein. Das separate Schlafzimmer bildet einen angenehmen Rückzugsort und lässt sich individuell gestalten.

Das außergewöhnlich gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer modernen, separaten Dusche, einer eleganten Glasfront sowie einem WC. Hochwertige italienische Feinsteinzeugfliesen und ein stilvoller Tischlerverbau unterstreichen den exklusiven Charakter und schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus zeitgemäßem Design und Funktionalität.

Auch bei der weiteren Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität und Wohnkomfort gelegt. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während das Echtholzparkett eine warme und elegante Atmosphäre schafft. Neue, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Screens gewährleisten zeitgemäßen Wohnkomfort. Ergänzt wird die hochwertige Ausstattung durch eine WK3-Sicherheitseingangstür sowie die charakteristischen Altwiener Türen, die den besonderen Charme des klassischen Wiener Altbaus bewahren.

Die gelungene Kombination aus traditionellem Altbauflair, moderner Technik und sorgfältig ausgewählten Materialien macht diese generalsanierte 2-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: 330.000€

Betriebskosten: € 150,04 inkl. Rep-Rücklage und USt.

Heizkostenakonto: € 79,18 inkl. USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzt. 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.

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