** NEU ** Altbaujuwel im Weißgerberviertel – 4 Zimmer mit Stil und Donaukanalblick- in attraktiver Lage



Objektnummer: 5498

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,24 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 120,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	669.000,00 €
Betriebskosten:	153,80 €
USt.:	17,22 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAU


AI MODIFIED


AI MODIFIED


BAD
6.34 M²
ZIMMER 2
22.07 M²
VORR.
15.39 M²
ZIMMER 4
9.96 M²
GARDEROBE
6.48 M²
WC
1.12 M²
ZIMMER 3
20.77 M²
ZIMMER 1
18.28 M²

LANDAA

Objektbeschreibung

In einem wunderschönen klassischen Wiener Altbau in begehrter Lage des 3. Bezirks gelangt diese außergewöhnlich charmante und sehr helle Altbauwohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **Mezzanin eines gepflegten Hauses mit Lift** und verbindet den unverwechselbaren Charakter eines Wiener Altbaus mit einer modernen, geschmackvollen Ausstattung.

Auf rund ca. **97 m² Wohnnutzfläche** bietet die Wohnung ein großzügiges Raumgefühl, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche typische Altbaudetails. **Raumhöhen von über drei Metern, elegante Flügeltüren und ein wunderschöner Fischgrätparkettboden** verleihen dem Objekt seinen besonderen Charakter.

Ein weiteres Highlight ist der attraktive **Blick in Richtung Donaukanal**, der gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen für eine angenehme und helle Wohnatmosphäre sorgt.

Wohnen mit Altbaucharme und modernem Komfort

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der großzügige Vorraum den repräsentativen Charakter des Objekts. Die hohen Räume, klassischen Türen und der warme Fischgrätparkett schaffen eine elegante Verbindung aus historischer Wiener Wohnkultur und zeitgemäßem Wohnen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige **Wohnküche mit moderner Einbauküche und zentraler Kücheninsel**. Klare Linien, hochwertige Oberflächen und moderne Fliesen treffen hier auf den klassischen Altbaucharakter der Wohnung. Der Raum bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und eignet sich ideal für gemeinsames Kochen, Essen und gesellige Abende.

Das großzügige **Wohnzimmer** besticht durch seine beeindruckende Raumhöhe, große Fensterflächen und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Flügeltüren unterstreichen zusätzlich das herrschaftliche Erscheinungsbild.

Ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als **Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer** eignet, ergänzen das attraktive Raumangebot.

Die Wohnung verfügt damit über **vier vielseitig nutzbare Zimmer** sowie großzügige Nebenflächen und eignet sich hervorragend für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

Badezimmer & Nebenräume

Das Badezimmer präsentiert sich modern und großzügig und verfügt über eine **Badewanne sowie ein WC**. Zusätzlich steht ein **separates WC** zur Verfügung.

Eine Garderobe beziehungsweise ein praktischer Abstellbereich sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstützt die gute Funktionalität des Grundrisses.

Ausstattungshighlights

Besonders hervorzuheben sind der wunderschöne **Fischgrätparkettboden**, klassische **Altbau-Flügeltüren**, Raumhöhen von **über drei Metern**, die moderne Küche mit **Kücheninsel**, zeitgemäße Fliesen sowie die helle und freundliche Atmosphäre der Wohnung.

Die Immobilie befindet sich in einem **guten gebrauchten Zustand** und überzeugt durch die harmonische Kombination aus klassischem Wiener Altbaustil und modernen Ausstattungselementen.

Fazit

Diese Wohnung ist eine besondere Gelegenheit für Liebhaber des klassischen Wiener Altbaus. **Großzügige Räume, über drei Meter hohe Decken, Fischgrätparkett, Flügeltüren und die moderne Wohnküche mit Insel** schaffen ein außergewöhnlich stilvolles Wohnambiente.

Die gelungene Raumaufteilung, der Lift im Haus und die attraktive Lage nahe dem Donaukanal machen die Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare mit gehobenem Platzanspruch besonders interessant.

Eine stilvolle Wiener Altbauwohnung mit Charakter – urban gelegen, großzügig geschnitten und mit einem Wohngefühl, das klassische Eleganz und modernen Komfort miteinander verbindet.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap