Traumhafte Wohnung in 1030: Sehr Hell | Fantastischer Fernblick | Top-Zustand | 5 Minuten zum Rochusmarkt

Objektnummer: 6092

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,13 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,20 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,74 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	164,16 €
USt.:	19,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Radetzky, MA

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

WOLKE7
IMMOBILIEN

KI-bearbeitet
WOLKE7

WOLKE7

WOLKE7
IMMOBILIEN

SIEMENS
SIEMENS
WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

KI-bearbeitet

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Stilvolle 2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit hochwertiger Ausstattung und besonderem Ausblick in 1030 Wien

Diese außergewöhnlich gepflegte Altbauwohnung vereint großzügige Raumdimensionen, klassische Wohnqualität und eine hochwertige Ausstattung auf rund 86,13 m². Im 4. Liftstock gelegen, überzeugt sie mit viel Tageslicht, edlem Echtholzparkett und einem reizvollen Ausblick in die begrünten Baumkronen der umliegenden Straßenzüge. Der hervorragende Zustand sowie die flexible Raumgestaltung machen die Wohnung zu einem anspruchsvollen Zuhause mit besonderem Charakter.

Keyfacts

Wohnung & Eckdaten

- Ca. 86,13 m² Wohnfläche
- 2,5 Zimmer mit einfacher Umgestaltungsmöglichkeit auf 3 Zimmer
- Sehr gepflegter Altbau, Wohnung im 4. Liftstock
- Sicherheitseingangstür
- Eigenes Kellerabteil

Raumaufteilung

- Großzügiger Vorraum mit umfangreichen Einbauschränken
- Weitläufiges, helles Wohnzimmer mit südöstlicher Ausrichtung
- Separate Küche, mittels Schiebetür vom Wohnbereich abtrennbar
- Großzügiges Schlafzimmer mit nordöstlicher Ausrichtung
- Begehbarer Kleiderschrank mit Zugang zum Vorraum
- Großes Badezimmer
- Separates WC

Flexible Nutzung

- Begehbarer Kleiderschrank bei Bedarf zu einem dritten Zimmer umgestaltbar
- Dadurch drei zentral begehbare Zimmer realisierbar
- Ideal als Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer

Ausstattung & Qualität

- Hochwertiger Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Parkett 2026 neu geschliffen und eingelassen, Wohnung 2026 neu ausgemalt
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Zahlreiche Qualitätsfenster von Internorm
- Moderne Gasetagenheizung mit Heizkörpern
- Küche, Badezimmer, WC und Elektrik vor ca. 10 Jahren saniert

Küche & Badezimmer

- Voll ausgestattete Einbauküche in sehr gepflegtem Zustand
- Hochwertige Siemens-Einbaugeräte
- Wandverfliesung in der Küche 2026 erneuert
- Großzügiges Badezimmer mit viel Stauraum
- Große, bodengleiche Dusche mit Regenkopf
- Separate Badewanne

Ausblick & Wohngefühl

- Schöner Ausblick aus Wohn- und Schlafzimmer

- Blick in die Baumkronen der begrünten, äußerst ruhigen Umgebung
- Helle Räume durch die erhöhte Lage und großzügigen Fensterflächen
- Ruhiges und äußerst gepflegtes Wohnhaus

Gebäude

- Wohnhaus vor rund 12 Jahren saniert
- Fassadendämmung im Zuge der Sanierung ausgeführt
- Gepflegte Allgemeinbereiche
- Lift vorhanden

Fazit

Eine hochwertig erhaltene Altbauwohnung, die großzügiges Wohnen mit klassischem Charakter und zeitgemäßem Komfort verbindet. Besonders der ausgezeichnete Pflegezustand, der Echtholzparkett, das großzügige Badezimmer und die Möglichkeit zur unkomplizierten Schaffung eines dritten Zimmers verleihen der Immobilie eine besondere Qualität – ergänzt durch den seltenen Blick aus dem 4. Stock in die umliegenden Baumkronen.

? 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 549.000 + 20.000€ Investitionsablöse

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:

ALEXANDER RADETZKY, MA

? Mobil.: +43 680 24 60 986

? E-Mail: a.radetzky@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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap