TOP LAGE: 2 ZIMMER ALTBAU WOHNUNG IM 3. STOCK - SANIERT, LICHTDURCHFLUTET UND IDEAL AUFGETEILT!



Objektnummer: 2493/224

Eine Immobilie von Momentum RE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien,Mariahilf
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,00 m²
Nutzfläche:	54,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,60 m²
Heizwärmebedarf:	E 138,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	98,70 €
USt.:	15,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



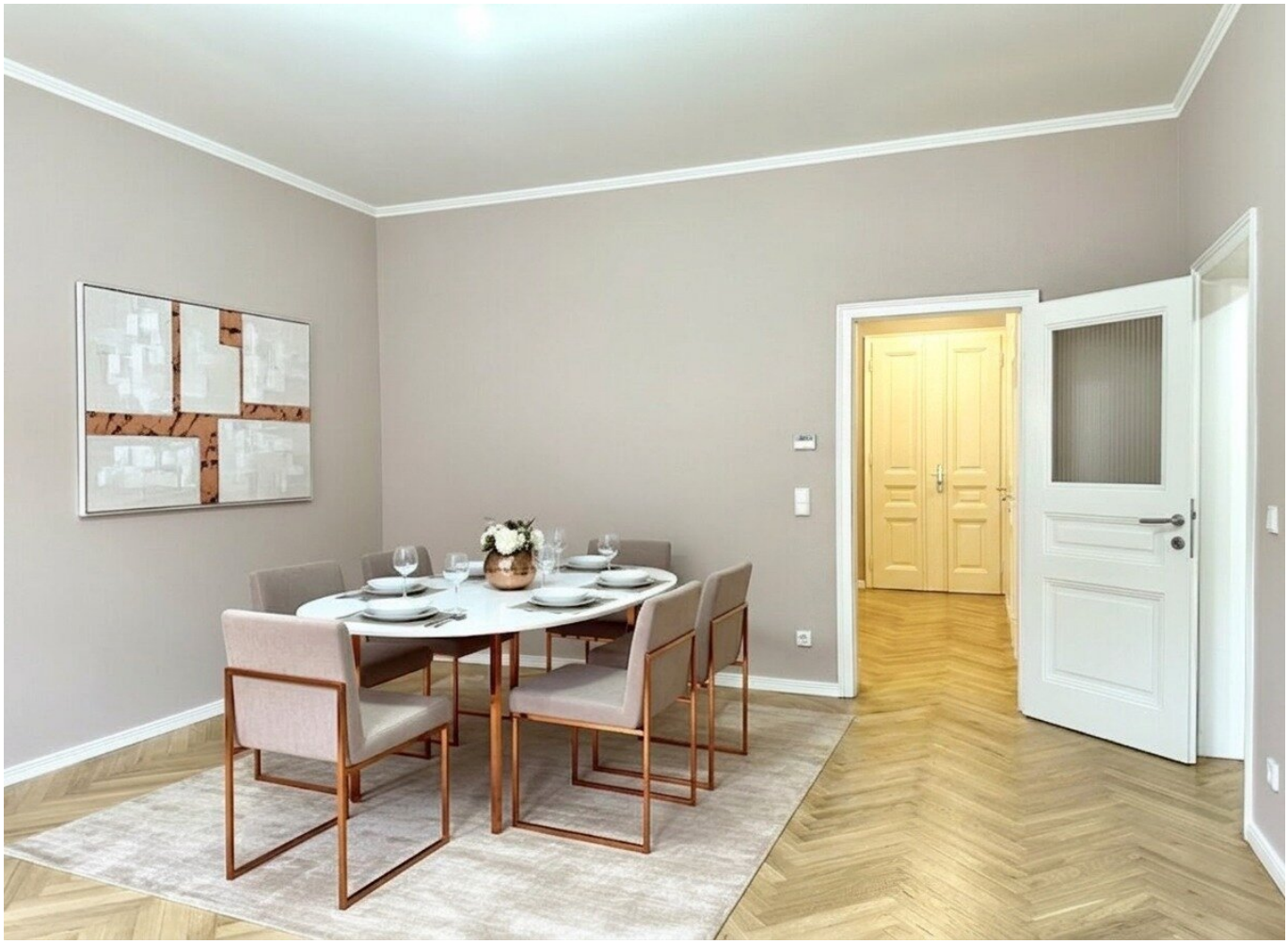
Adam Brandis

MOMENTUM Real Estate
Schottenbastei 4/7
1010 Wien

















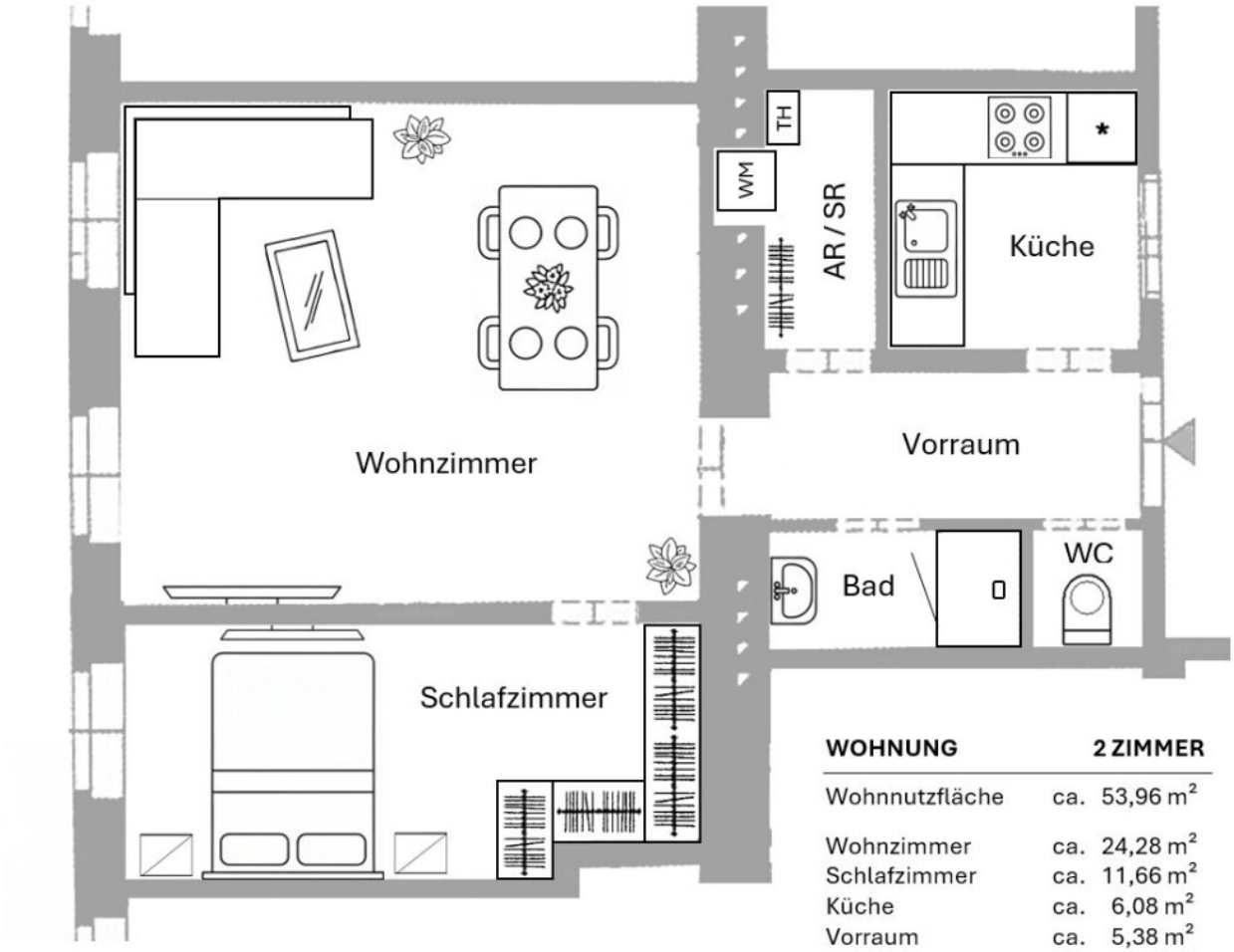









19



WOHNUNG	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 53,96 m²
Wohnzimmer	ca. 24,28 m²
Schlafzimmer	ca. 11,66 m²
Küche	ca. 6,08 m²
Vorraum	ca. 5,38 m²
Bad	ca. 2,59 m²
WC	ca. 1,20 m²
AR / SR	ca. 2,77 m²
Raumhöhe	bis zu ca. 2,95 m

Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag, sowie zur Veranschaulichung. Die dem Plan zu entnehmenden Abmessungen sind nicht geeignet um Bestellungen von Einbaumöbeln vorzunehmen – Naturmasse erforderlich! Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit! In dieser **gefragten** und zugleich **trendigen Wohnlage des 6. Bezirks** befindet sich diese **außergewöhnlich gut geschnittene frisch sanierte Altbauwohnung** mit ca. **54 m² Wohnfläche**. Sie liegt **im dritten Liftstock** eines 2011 generalsanierten und bis heute sehr gepflegten Hauses aus der Jahrhundertwende. Hier überzeugt die **seltene Kombination aus Altbauflair, modernem Wohnkomfort und durchdachter Raumplanung**.

Gerade im Altbau sind stimmige Grundrisse und zeitgemäße Ausstattung keine Selbstverständlichkeit – **hier wurde beides auf höchstem Niveau vereint**. Die **lichte Raumhöhe von knapp 3 m in allen Aufenthaltsräumen**, große Fensterflächen und ein eine **hochwertig Ausstattung** schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Privatsphäre.

Der **hervorragende Grundriss** bietet:

- ein **großzügiges Wohnzimmer** mit ausreichend Platz für Esstisch und Wohnbereich,
- ein **angrenzendes Schlafzimmer** mit **Platz für Kleiderschränke**,
- eine **getrennte Küche**, möbliert mit einer **Einbauküche und allen Geräten**,
- einen **zusätzlichen gut nutzbaren Abstellraum** in dem **Waschmaschine und Therme elegant verborgen** werden können.(ca. 2,8 m²),
- ein **Gäste WC**, getrennt vom **hochwertigen Badezimmer mit Lautsprechern**,
- einen **repräsentativen Vorraum**,
- sowie ein **großzüges** und **mit** dem **Lift zugängliches Kellerabteil** (ca. 5,6 m²)

Die Wohnung wurde 2011 generalsaniert und **soeben saniert**, sodass alles im neuwertigen Glanz erstrahlt. Historische Elemente wie **Stuckatur** treffen hier auf ein **modernes Beleuchtungskonzept mit stilvollen Wandleuchten**, edle Materialien und zeitloses Design.

Ausstattungs-Highlights

- **Bad mit hochwertigen Keramiken** und **Armaturen**
- **Großformatiges Feinsteinzeug**

- **Edles Eichenparkett im Fischgrätmuster**
- Hochwertiges, stimmiges Wohn- und Lichtkonzept
- **Teilsanierung 2026:** Parkett geschliffen, neu ausgemalen, neue Trückergarnituren, Elektro neu, Beleuchtungskonzept, Thermenservice

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **54 m²**
- Zimmer: **2**
- Baujahr: ca. **1900** – Altbau,
- **Generalsanierung 2011 - Teilsanierung 2026 [siehe oben]**
- Zustand: **Neuwertig [Erstbezug n. Teilsanierung]**
- Heizung: Junkers **Gas-Etagenheizung** mit Radiatoren
- Böden: **Fischgrät-Parkett & moderne Fliesen**
- Fenster: **Isolier-Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung**
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Kaufpreis: **€ 359.000, -**

Diese Lage und die Wohnung sind eine **echte Rarität im Altbau-Segment**: perfekter Grundriss, hochwertige Materialien und ein Wohngefühl, das man in dieser Größe nur selten findet. Ideal für **Singles, Paare oder Anleger**, die **urbanen Lebensstil, Qualität und das Besondere** suchen.

Kontaktdaten:

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis direkt über das Kontaktformular oder unter +43 699 814 70 580 sowie brandis@momentum.re für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Disclaimer: Die in den Bildern dargestellten Einrichtungen sind als Vorschläge zu verstehen und wurden mit KI in die originalen Bilder eingefügt.

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 <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap