Großzügiger 5-Zimmer Altbauflair mit Balkon



Objektnummer: 100944

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waaggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1837
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	162,28 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,41
Kaufpreis:	1.315.000,00 €
Betriebskosten:	430,14 €
USt.:	43,01 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


©picmyplace
EHL


Balkon
13,34 m²
Küche
16,02 m²
Zimmer 5
15,33 m²
Zimmer 4
25,47 m²
VR
18,68 m²
Bad 1
6,43 m²
WC
2,59 m²
Bad 2
4,43 m²
Zimmer 2
26,41 m²
Zimmer 3
33,64 m²
Zimmer 1
14,64 m²

Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnung mit Balkon und klassischem Wiener Flair

Diese großzügige Altbauwohnung vereint den unverwechselbaren Charakter der Gründerzeit mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Großzügige Raumdimensionen, beeindruckende Deckenhöhen, elegante Flügeltüren und ein ruhiger Hofbalkon schaffen ein Wohnambiente, das historischen Charme mit den Ansprüchen modernen Stadtlebens verbindet.

Highlights auf einen Blick

- Großzügige 5-Zimmer-Altbauwohnung mit rund 3,30 m Raumhöhe
- große Wohnsalons und sanierte historischen Kastenfenster
- Balkon in den ruhigen Innenhof (über die Gangfläche erreichbar)
- Fischgrätparkett mit Fries, Flügeltüren und klassische Altbaudetails
- Zwei Badezimmer – Wannenbad und Duschbad, jeweils mit WC
- Fußbodenheizung inkl. Temperierung für den Sommer
- Alarmanlage | Kellerabteil | Lift
- KFZ-Stellplatz im Innenhof verfügbar

Bereits der großzügige Vorraum vermittelt ein repräsentatives Wohngefühl und erschließt sämtliche Räume zentral. Das Wohnzimmer und die separate Wohnküche bilden den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung, während vier weitere Zimmer vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer bieten. Der rund 13 m² große Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof schafft einen angenehmen Rückzugsort und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Die Wohnung bewahrt zahlreiche originale Altbauelemente, die ihren besonderen Charakter prägen. Eindrucksvolle Raumhöhen von rund 3,30 Metern, klassische Flügeltüren sowie Fischgrätparkett mit Fries verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz. Die maßgefertigte Tischlerküche ist vollständig ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Großformatige Fliesen, formschöne Sanitärkeramiken und ein stimmiges Beleuchtungskonzept unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine energieeffiziente Fußbodenheizung, eine zugluftfreie Sommertemperierung über den Fußboden sowie eine Alarmanlage. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung, ein Lift ist selbstverständlich vorhanden und ein Stellplatz im Innenhof steht bei Bedarf zur Verfügung.

Ein Zuhause für Liebhaber klassischer Wiener Altbauarchitektur, die großzügige Raumverhältnisse, stilvolle Originaldetails und die besondere Atmosphäre des Freihausviertels zu schätzen wissen.

Lagebeschreibung:

Das Freihausviertel verbindet auf einzigartige Weise Kultur, Kulinarik und urbanen Lifestyle.

Der nur wenige Gehminuten entfernte Naschmarkt zählt zu den beliebtesten Märkten Wiens und begeistert mit internationalen Spezialitäten, Feinkost und einer vielfältigen Gastronomieszene.

Kulturinteressierte profitieren von der unmittelbaren Nähe zur Wiener Staatsoper, dem Musikverein, dem Theater an der Wien, der Secession sowie dem Wien Museum.

Rund um die Schleifmühlgasse und die Margaretenstraße laden stilvolle Cafés, ausgezeichnete Restaurants, Weinbars und individuelle Boutiquen zum Verweilen ein. Auch die Technische Universität Wien und die Akademie der bildenden Künste Wien befinden sich in fußläufiger Entfernung und prägen gemeinsam mit den historischen Gründerzeithäusern den besonderen Charakter dieses lebendigen Grätzls.

- U-Bahn (U1 Taubstummengasse, U4 Karlsplatz und U4 Kettenbrückengasse) – innerhalb von 4–9 Gehminuten erreichbar
- Straßenbahn (Linien 1 und 62), Badner Bahn sowie Buslinien 13A und 59A – innerhalb von 3–5 Gehminuten
- Stephansplatz (1. Bezirk) – ca. 7 Minuten mit der U-Bahn oder 20–25 Gehminuten
- Wien Hauptbahnhof – ca. 8 Minuten mit der U1

- Flughafen Wien – ca. 25 Minuten mit dem Auto oder bequem mit dem Railjet über den Hauptbahnhof

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 <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.