Stilvolles Dachgeschoß mit kleinem Büro – 74 m² Wohnfläche, großzügige Loggia und ruhige Lage nähe Rathaus und Volkstheater



Objektnummer: 3864/57

Eine Immobilie von RE/MAX Direkt

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 225,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,70
Kaufpreis:	659.000,00 €
Betriebskosten:	190,43 €
USt.:	19,19 €

Provisionsangabe:

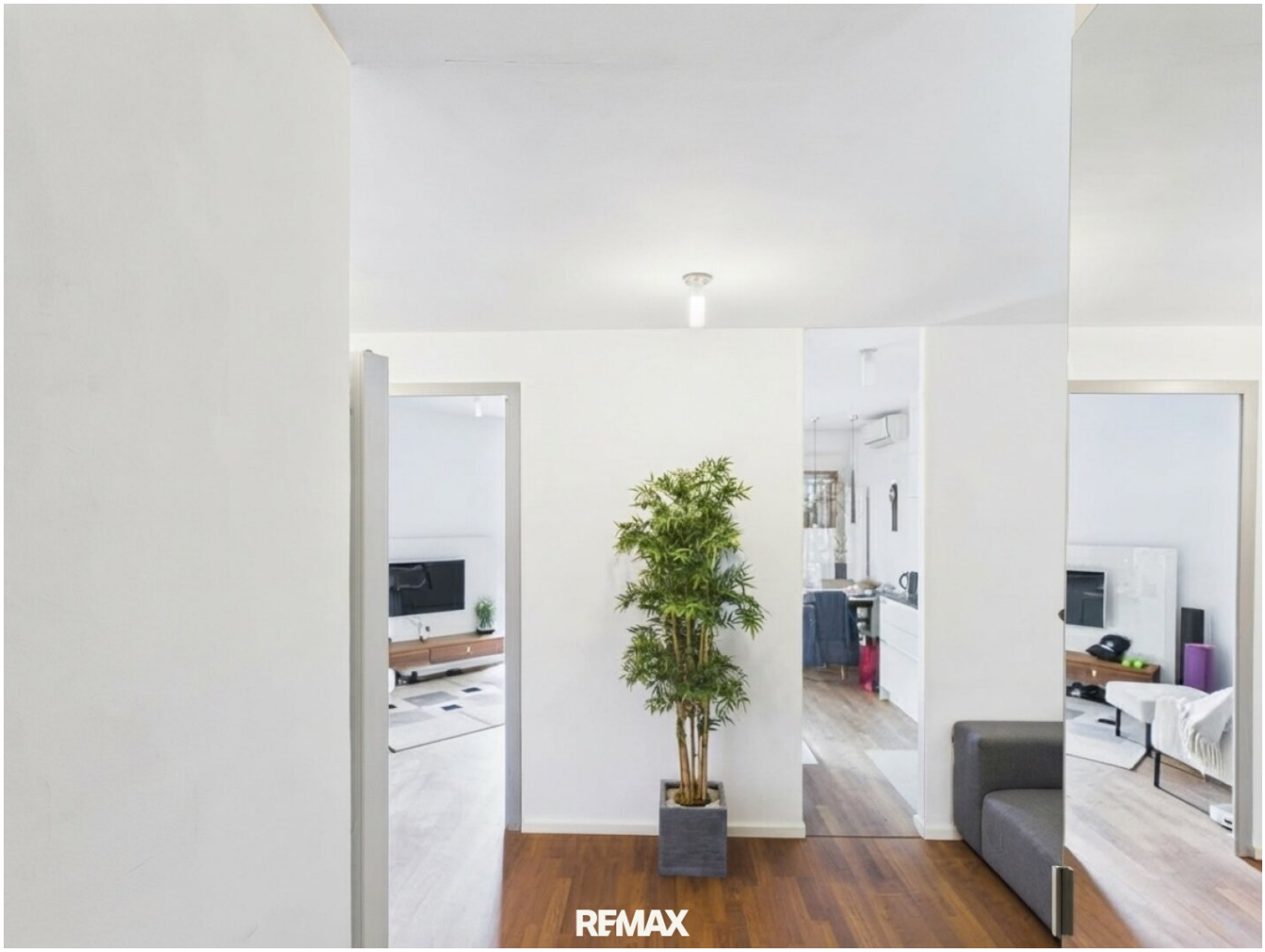
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

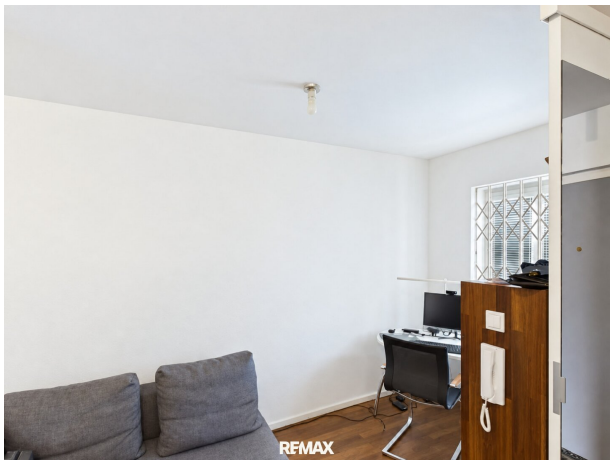
Ihr Ansprechpartner

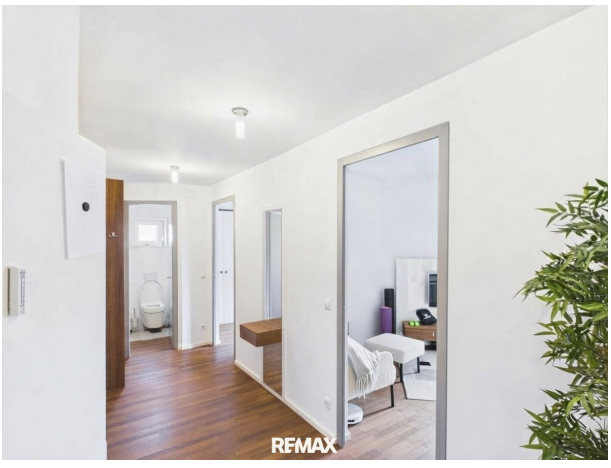


Dr. Teresa Torzicky

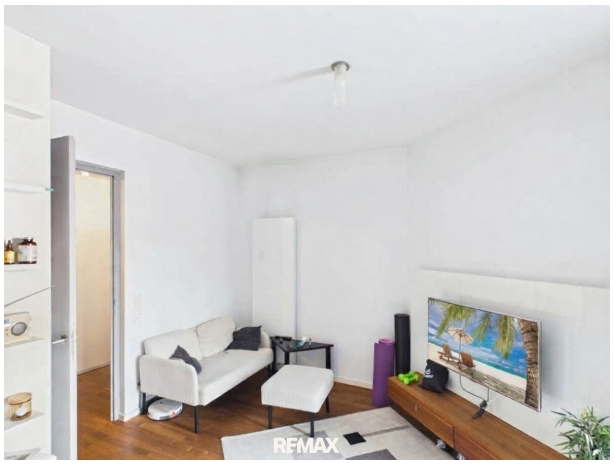
REMAX Direkt
Lerchenfelder Straße 95-97


RE/MAX

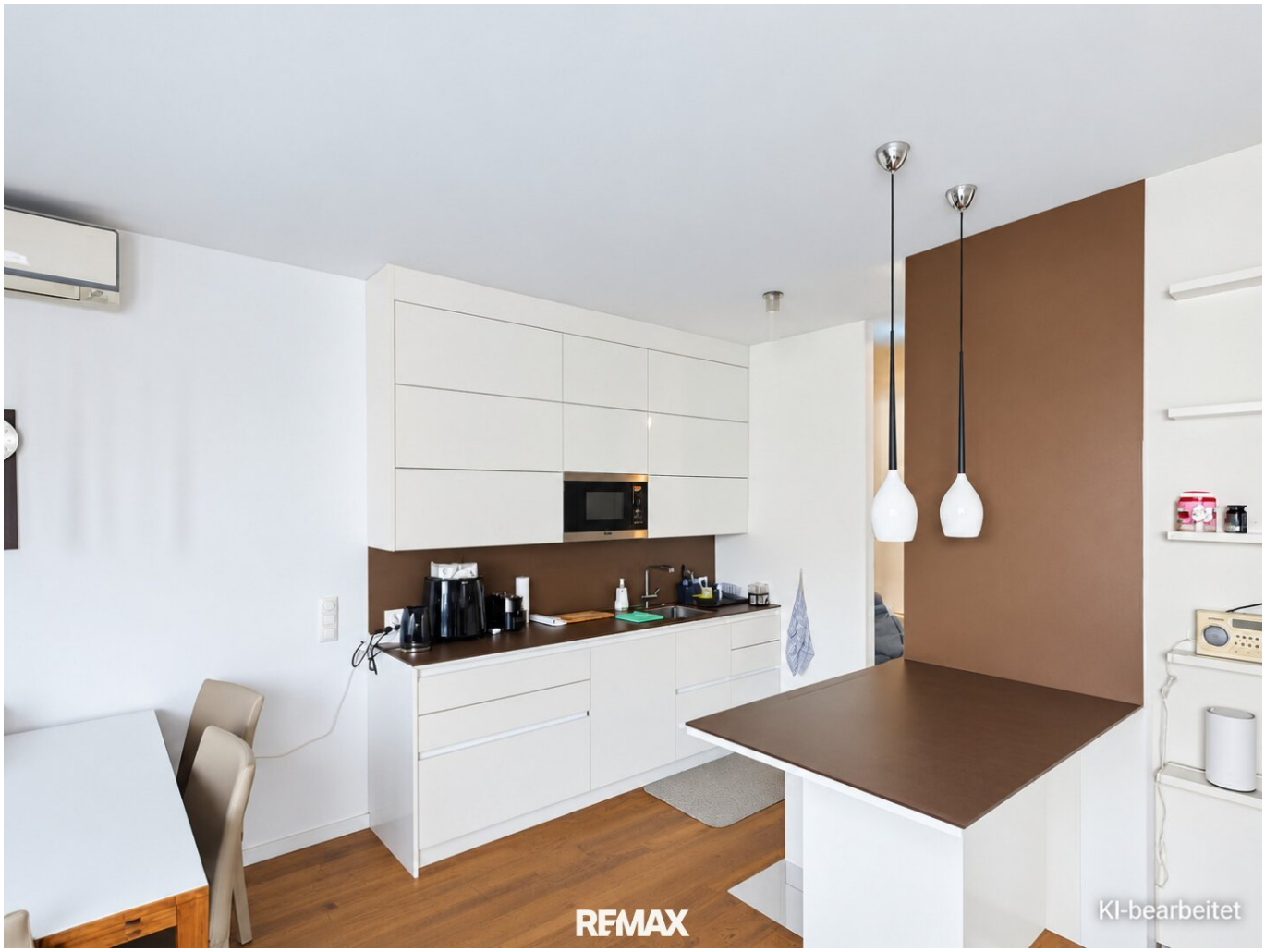

RE/MAX

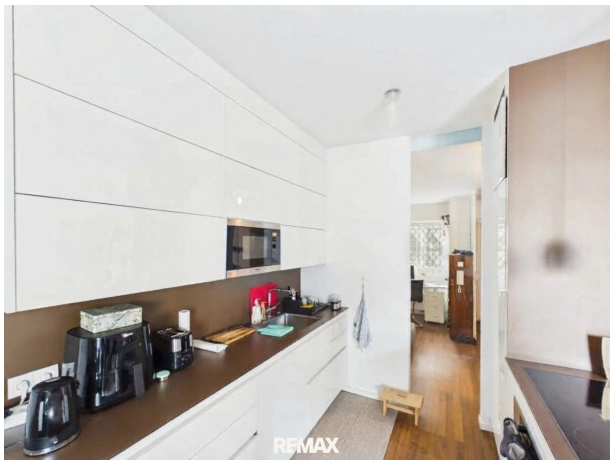

RE/MAX



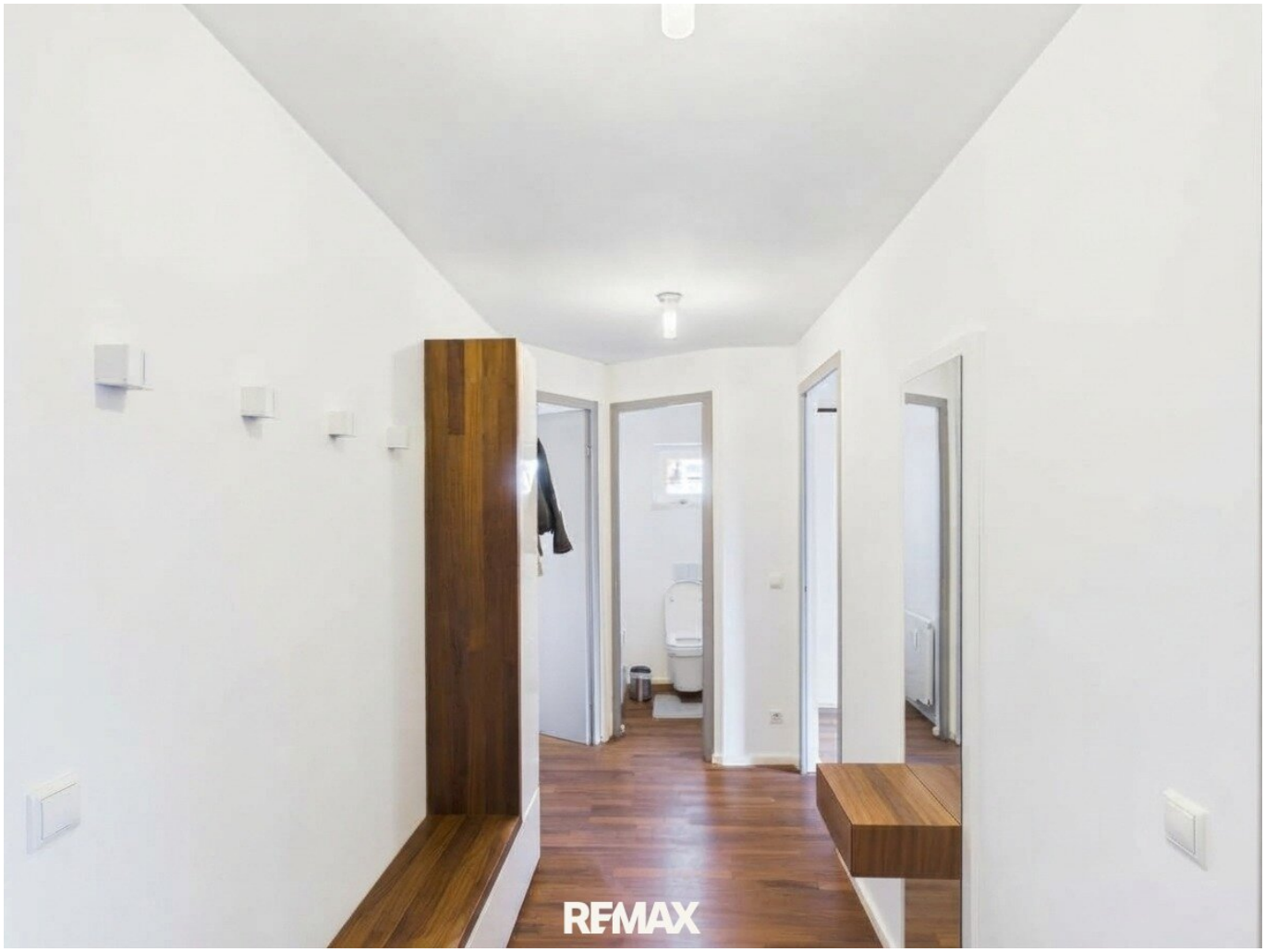




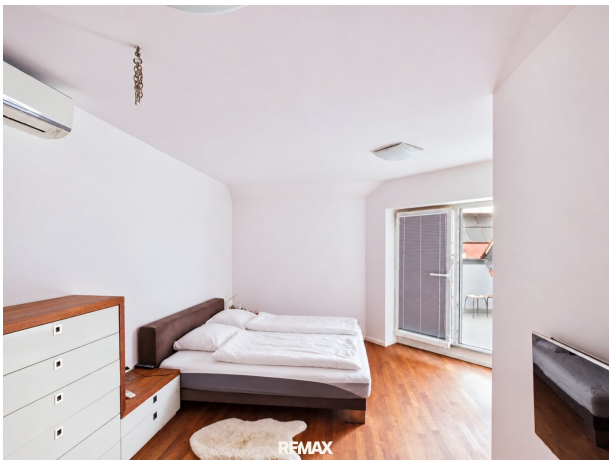

RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

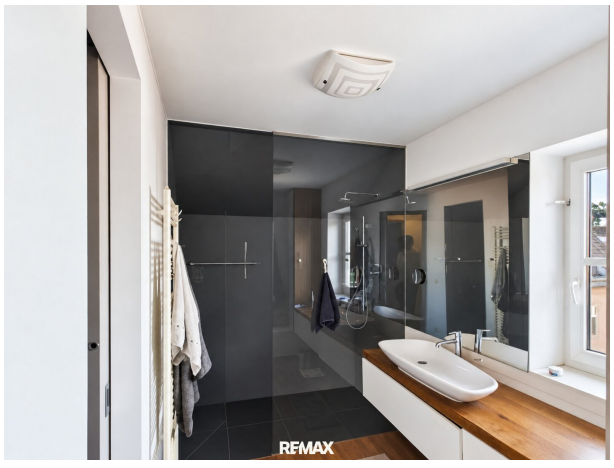

RE/MAX



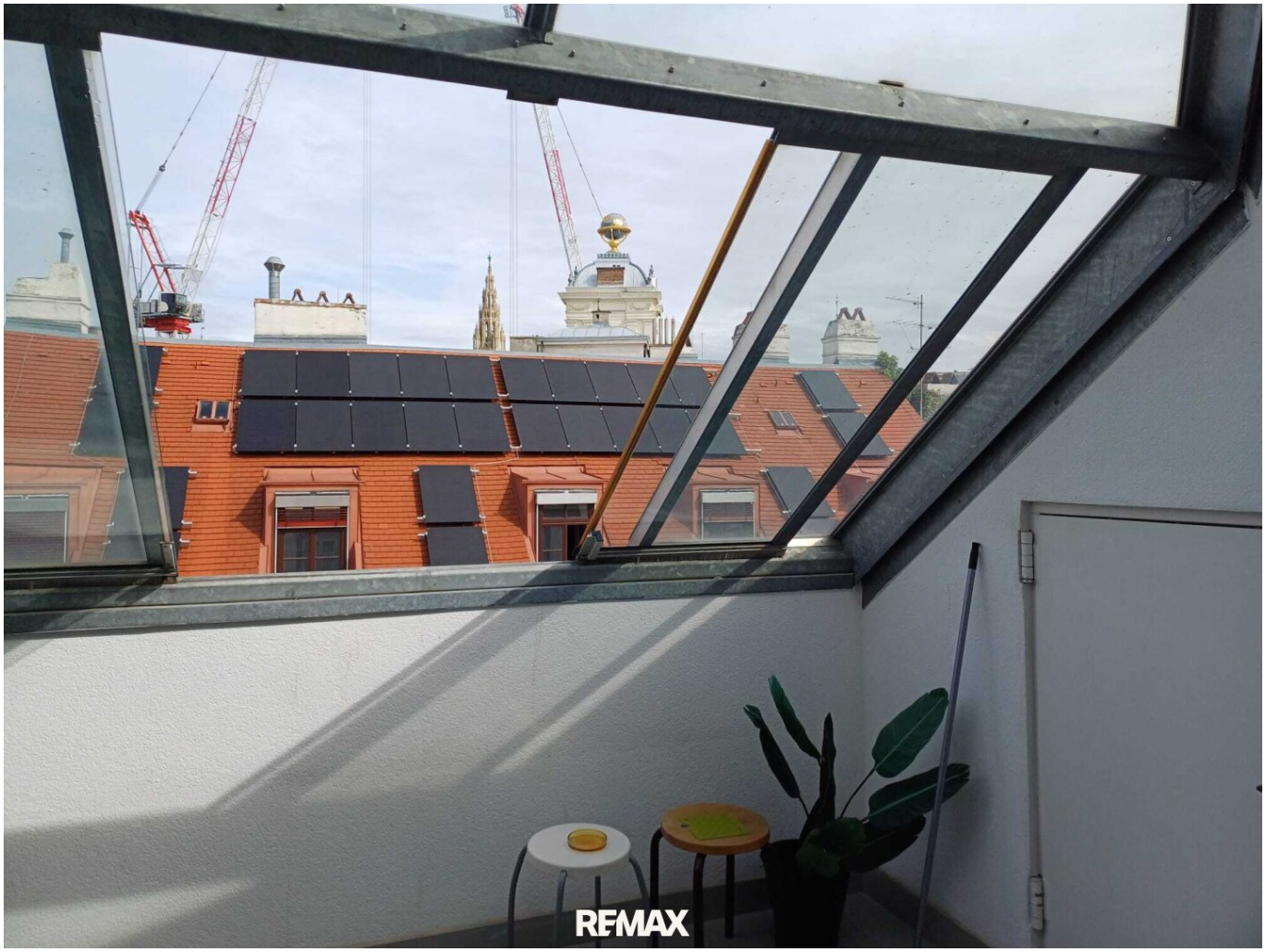





ELEKTRO
EHT
Miele
RE/MAX

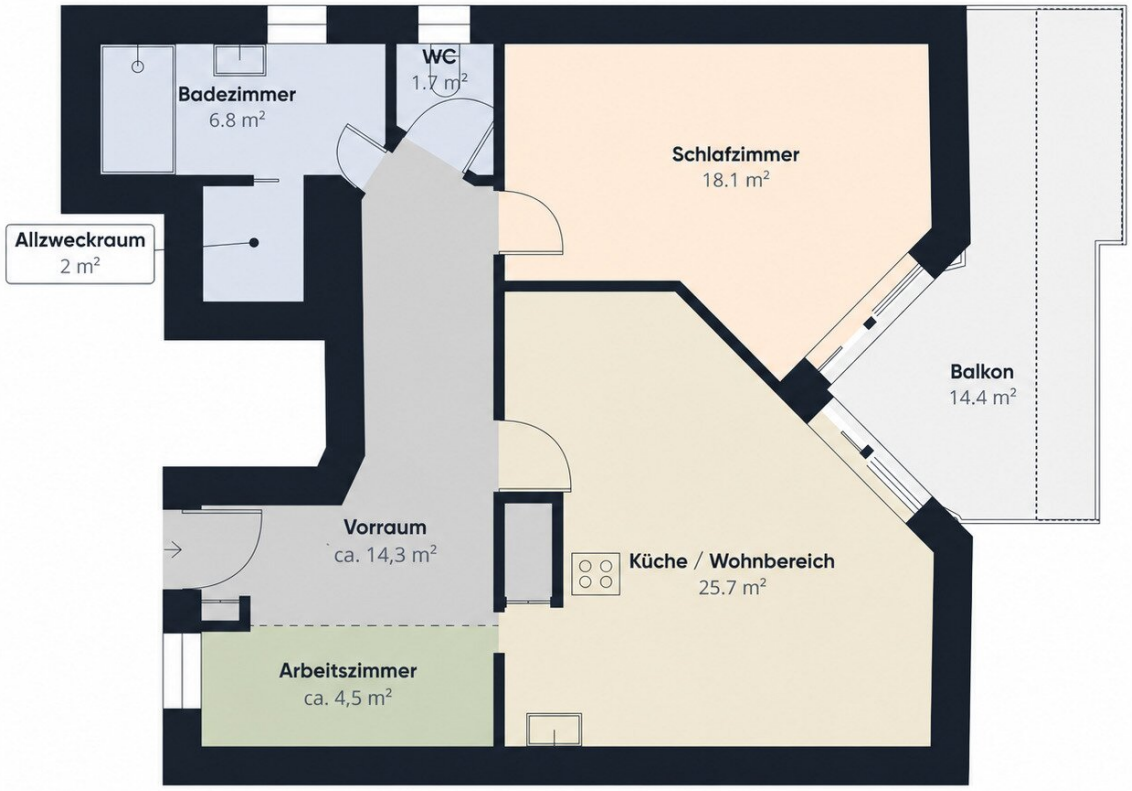

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



RE/MAX Direkt

Ungefähre Gesamtfläche(1)
73.9 m²

Balkone und Terrassen
14.4 m²

Reduzierte Kopffreiheit
5.3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
····· Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

RE/MAX

Objektbeschreibung

Rund 74 m² Wohnfläche, aufgeteilt in **Wohnküche, Schlafzimmer und kleines Büro**, und eine **Loggia mit etwa 14 m²**: Diese charmante Dachgeschoßwohnung in der **Lenaugasse, 1080 Wien**, verbindet modernes Wohnen mit einer zentralen und zugleich angenehm ruhigen Lage. Sie befindet sich im **1. Dachgeschoß** eines gepflegten Altbauhauses und überzeugt durch ihren **sehr guten Zustand**, eine geschmackvolle Gestaltung und eine einladende Wohnatmosphäre.

Die Wohnung ist aktuell befristet bis Ende 2027 vermietet.

Bereits beim Betreten fällt das helle, freundliche Gesamtbild auf. Warme **Parkettböden**, klare Formen und die dezente Farbgestaltung verleihen den Räumen einen modernen und gleichzeitig wohnlichen Charakter. Die Wohnung **ist in sehr gutem Zustand** und bietet ein stimmiges Zuhause für alle, die eine überschaubare Wohnfläche mit hochwertiger Ausstattung und besonderem Charme suchen. Das kleine, etwa **4,5 m² große Büro** im Bereich des Vorraums ergänzt das Raumangebot um einen kompakten Platz zum Arbeiten.

Die vorhandene **Einbauküche** ergänzt das Raumangebot um einen gut nutzbaren Bereich für den täglichen Komfort. Das **Badezimmer mit Fenster und Dusche** verfügt über natürliches Licht und eine direkte Lüftungsmöglichkeit. Ein **Abstellraum innerhalb der Wohnung**, ein **weiterer Abstellraum außerhalb der Wohnung** und der rund **4 m² große Keller** bieten zusätzlichen Platz für Haushaltsgegenstände und Dinge, die im Wohnbereich nicht täglich benötigt werden.

Ein besonderer Vorzug ist die etwa **14 m² große Loggia**. Ihre Größe ermöglicht eine vielseitige Nutzung mit Sitzgelegenheiten, einem Tisch und Pflanzen – vom Frühstück im Freien bis zu einem entspannten Abend. Eine großzügige Loggia bei einer Altbauwohnung in dieser zentralen Lage macht das Angebot zu etwas Besonderem.

Auch die weitere Ausstattung unterstützt ein angenehmes Wohngefühl: **Klimaanlage**, **Rollläden** und **Doppel- beziehungsweise Mehrfachverglasung** sind vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine **Gaszentralheizung**; ein **Personenaufzug** steht im Haus zur Verfügung.

Die wichtigsten Eckdaten:

- rund **74 m² Wohnfläche**
- **Wohnküche, Schlafzimmer und kleines Büro(Arbeitsbereich)** mit ca. **4,5 m²**
- ca. **14 m² Loggia**

- ca. **4 m² Keller**
- **1. Dachgeschoß** mit Personenaufzug im Haus
- **Einbauküche**
- **Badezimmer mit Fenster und Dusche**
- **Abstellraum innerhalb und weiterer Abstellraum außerhalb der Wohnung**
- **Klimaanlage** und Rollläden
- **sehr guter Zustand**
- aktuell **befristet bis Ende 2027 vermietet**
- **Lenaugasse, 1080 Wien**
- **Kaufpreis: € 659.000**

Die Verbindung aus gepflegtem Dachgeschoßwohnen, großzügiger Loggia und der Nähe zu **Rathaus, Volkstheater und MuseumsQuartier** macht diese Wohnung besonders attraktiv. Die ruhige, begrünte Gasse schafft dabei einen angenehmen Rahmen für das Wohnen mitten in der Stadt.

Gerne stellen wir Ihnen den Grundriss und die weiteren Objektunterlagen zur Verfügung. Aufgrund der aktuellen Vermietung stimmen wir Besichtigungstermine im Voraus mit den Mietern ab. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen passenden Termin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

„Sämtliche Flächen- und Maßangaben beruhen auf den vom Eigentümer beziehungsweise der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen und Plänen und stellen keine vom Immobilienmakler vorgenommene Naturmaßaufnahme dar.“

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Krankenhaus <500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap