Altbau-Flair trifft modernen Wohnkomfort – Urbanes Wohnen beim Ernst-Lichtblau-Park



Objektnummer: 5585/208

Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A brand of MPIV GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Einsiedlergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1914
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,11 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	2,30 m²
Heizwärmebedarf:	D 117,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	94,07 €
USt.:	9,41 €

Provisionsangabe:

7.920,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Helene Christiani

FEELING HOME IMMOBILIEN
Margaretenstraße 153 / 12
1050 Wien


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME


FEELING HOME


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME
IMMOBILIEN

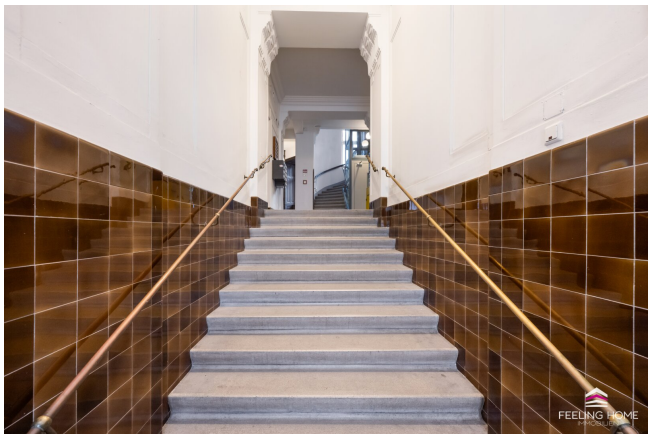

FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME


FEELING HOME

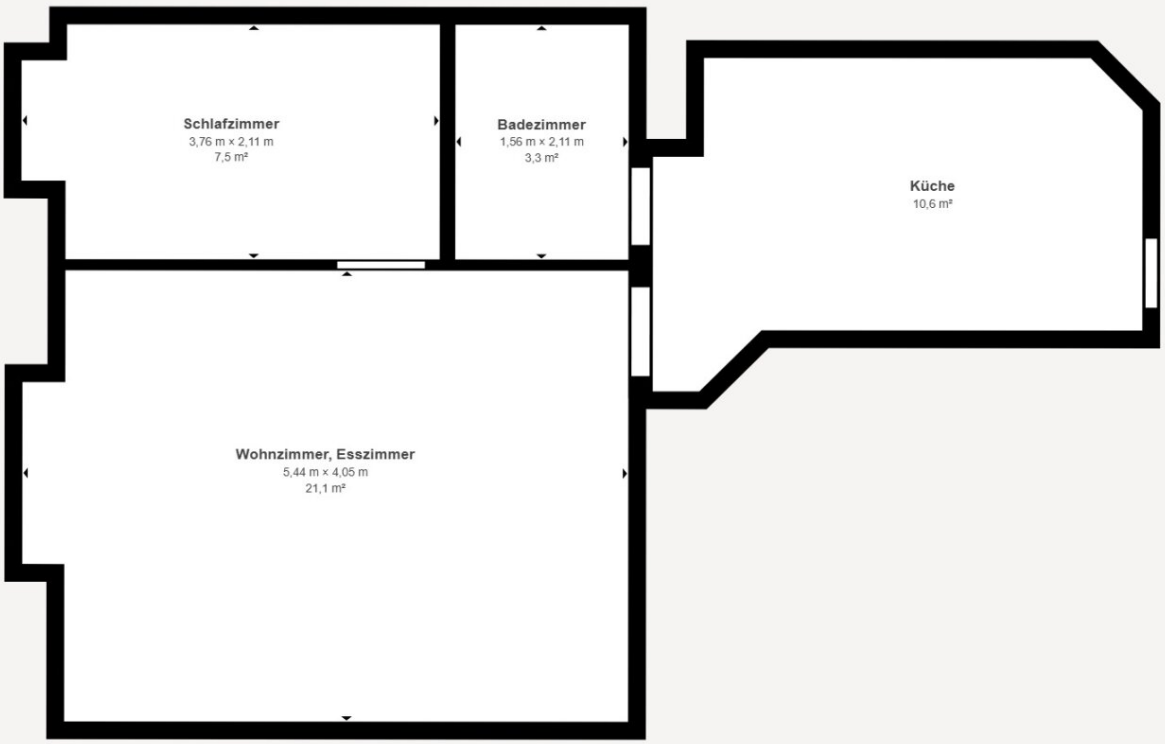

15
FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME


FEELING HOME


FEELING HOME
IMMOBILIEN


FEELING HOME



Matterport Property Report:

ETW Einsiedlergasse

Gross Floor Area - Full Property 50,0 m² | **Floor 1** 50,0 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport

Objektbeschreibung

LEBEN IM REPRÄSENTATIVEN ALTBAU * KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit rund 40 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Stock eines repräsentativen, 1914 errichteten Jahrhundertwendehauses mit Lift. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein wunderschönes, gepflegtes Altbau Stiegenhaus, das den besonderen Charakter der Liegenschaft unterstreicht. Auch das Haus selbst präsentiert sich in einem sehr ansprechenden, renovierten Gesamtzustand.

Die Wohnung wurde 2026 renoviert und verbindet den klassischen Charme eines Wiener Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Sie bietet eine attraktive Gelegenheit für alle, die urbanes Wohnen in einem stilvollen Altbau schätzen, ohne selbst renovieren zu müssen. Ob als kompakte Stadtwohnung für Pendler, als Rückzugsort für Studierende oder als gemütliches Zuhause für Eigennutzer – diese Wohnung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

WOHNUNGSRENOVIERUNG 2026

Im Jahr 2026 wurde die Wohnung renoviert:

- Türen samt Türstöcken erneuert
- Parkettdielen neu verlegt

EIN GEPFLEGTES JAHRHUNDERTWENDE-HAUS

Das 1914 in Massivbauweise errichtete Haus erstrahlt im renovierten Zustand. Besonders hervorzuheben ist das wunderschöne Altbau-Stiegenhaus mit Tageslicht und stilvollem Stiegenaufgang. Ein Lift ist vorhanden.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Altbau-Stadt-Wohnung
- Altbau-Stiegenhaus mit Tageslicht
- Lage beim Ernst-Lichtblau-Park
- Erstbezug nach Renovierung (2026)

HARD FACTS

- Altbau aus dem Jahr 1914 in Massivbauweise
- Wohnung im 1. Stock, Lift vorhanden
- Türen samt Türstöcken 2026 erneuert
- Neu verlegte Parkettdielen (2026)
- Einbauküche
- Bad mit Dusche und WC
- Junkers-Gas-Etagenheizung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster (2012)
- Keller

INFRASTRUKTUR

Alles direkt vor der Haustür: Die Liegenschaft überzeugt durch eine gute Infrastruktur und kurze Wege, die den Alltag komfortabel gestalten. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte wie Spar (ca. 240 m Gehweg), Bizim und Miso in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Auch Bäckereien, Metzgereien und eine dm- sowie eine BIPA-Drogerie liegen bequem in der Nähe. Wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Postfilialen, Trafiken, Tankstellen und Apotheken sind bequem erreichbar. Ein Arzt für Allgemeinmedizin ist im Haus selbst ansässig, Zahn- und Fach- und Kinderärzte befinden sich in der Umgebung. Kulinarische Abwechslung bieten Restaurants, Pizzerien, Cafés und Bars, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Jungfamilien profitieren von der guten Infrastruktur: Kinderbetreuung, Volksschule und weiterführende Schulen sind bequem fußläufig erreichbar, die Volksschule in der Einsiedlergasse 7 liegt nur wenige Schritte entfernt.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- Lokalbahnhof Matzleinsdorfer Platz in ca. 750 m
- Derzeitiger U2-Ausbau (geplante Inbetriebnahme 2030)
- Straßenbahn 18 und 62 Matzleinsdorfer Platz
- Straßenbahn 18, 6 und 62 Eichenstraße in ca. 380 m
- Lokalbahnhof Eichenstraße (Badner Bahn/WLB) in ca. 370 m Gehweg
- Bus 12A Embelgasse in ca. 70 m Gehweg
- U-Bahn U4 Margaretengürtel in ca. 1 km Gehweg

- Hauptbahnhof in ca. 2,1 km Gehweg

- Gute Anbindung an die Autobahn – rasch aus der Stadt hinaus

SONSTIGES

Diese Wohnung steht für urbanes Wohnen ohne Kompromisse: sonnig, renoviert und in einer Lage, die Alltag, Freizeit und Mobilität auf wunderbare Weise verbindet. Hier können Sie sofort einziehen!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin. Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden. FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die gegenständliche Wohnung ist derzeit ist nicht an der Liftnutzung beteiligt. Bei einer Teilnahme am Liftverrechnungskreis wäre eine Einmalzahlung von EUR 2.800,00 für die anteiligen Lifterrichtungskosten zu leisten, sowie eine Beteiligung an den monatlichen Liftbetriebskosten.

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

• Maklerhonorar: 3 % zzgl. 20 % USt.

• Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 %

• Grunderwerbsteuer: 3,5 %

• Kaufvertragserrichtung: 1–3 % plus USt. plus Barauslagen

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap