Exklusive Altbauwohnung nähe Rochusmarkt | 3 großzügige Zimmer | Generalsanierter Stilaltbau mit Lift | Zentrale Lage



Objektnummer: 6275

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 0,19
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Betriebskosten:	246,23 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz

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

T +43 676 4139389









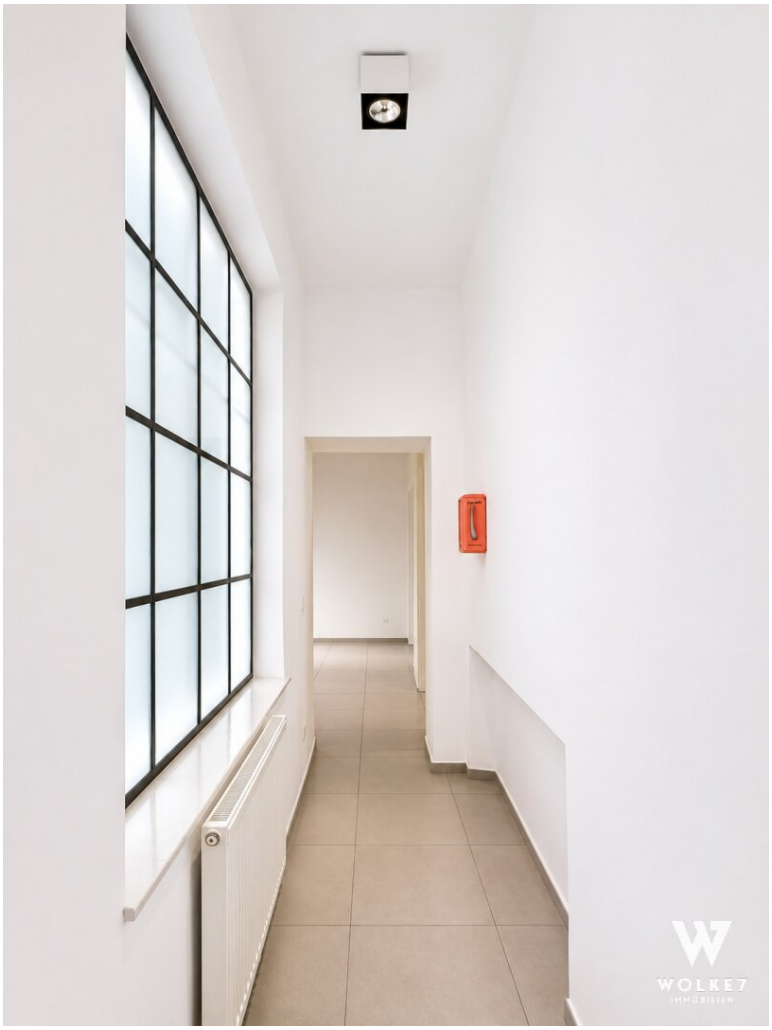
















Objektbeschreibung

Diese stilvolle **3-Zimmer-Altbauimmobilie** befindet sich im **1. Obergeschoss eines gepflegten, im Jahr 2016 generalsanierten Wiener Stilaltbauhauses** und bietet auf ca. 119 m² ein großzügiges Raumangebot mit klassischem Altbauflair.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Ca. 119 m² Fläche mit 3 großzügigen Zimmern**
- Wiener Stilaltbau, 2016 generalsaniert
- 1. Stock mit Lift
- Klassischer Fischgrätparkettboden
- **Stilvolle Kassetten-Flügeltüren** und großzügige Altbaufenster
- Großformatige Fliesen in Vorraum und Küche
- Praktischer Abstellraum mit Einbauschränken
- Separates WC
- Gasetagenheizung
- Charmanter Innenhof
- Keller vorhanden
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Wohnen, Büro oder Praxis
- **Attraktive Lage nahe Rochusmarkt und Landstraßer Hauptstraße**
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung durch U3, U4 und S-Bahn
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten als Wohnung, Büro, Kanzlei oder Praxis

OBJEKTBESCHREIBUNG

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihren **klassischen Wiener Altbaucharakter**. Ein großzügiger Vorraum erschließt die repräsentativen Räumlichkeiten, die

mit hochwertigem Fischgrätparkett, eleganten Kassetten-Flügeltüren und großen Altbaufenstern ein stilvolles Ambiente schaffen.

Das Herzstück bilden **drei großzügige Zimmer**, die durch Flügeltüren miteinander verbunden und teilweise separat begehbar sind. Diese klassische Raumstruktur bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **separate, mit Elektrogeräten ausgestattete Küche**, ein **Badezimmer mit Dusche**, ein separates WC sowie einen großzügigen Abstellraum mit Einbauschränken.

Darüber hinaus bietet die Wohnung viel Gestaltungspotenzial und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Raumgestaltung. Der großzügige und flexibel nutzbare Grundriss schafft ideale Voraussetzungen, um die Räumlichkeiten an persönliche Wohnbedürfnisse anzupassen. So lässt sich bei Bedarf beispielsweise eine **großzügige, offene Wohnküche mit anschließendem Essbereich** realisieren, die modernes Wohnen mit dem besonderen Charme des klassischen Wiener Altbaus verbindet.

Ob als **stilvolle Altbauwohnung, repräsentative Kanzlei oder Praxis** – diese Immobilie überzeugt durch ihren besonderen Charme und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

RAUMAUFTEILUNG

- Zimmer ca. 28,45 m²
- Zimmer ca. 26,79 m²
- Zimmer ca. 24,45 m²
- Vorraum ca. 14,79 m²
- Küche ca. 9,36 m²
- Abstellraum mit Einbauschränken ca. 6,97 m²
- Badezimmer ca. 3,57 m²
- Flur ca. 3,43 m²
- Separates WC ca. 1,38 m²

LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich attraktiver **Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk**, nur wenige Gehminuten vom beliebten **Rochusmarkt** entfernt. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten entlang der **Landstraßer Hauptstraße** sowie das Einkaufszentrum Galleria bieten eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Der nahegelegene **Donaukanal und der Grüne Prater** laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend**: Die **U3-Station Rochusgasse** sowie die **Haltestelle Löwengasse der Straßenbahnlinie 1** sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Verkehrsknotenpunkt **Wien Mitte/Landstraße** bietet mit U3, U4, S-Bahn und CAT schnelle Verbindungen in die Innenstadt und zum Flughafen.

Die Lage vereint **urbanes Wohnen, kurze Wege und vielfältige Freizeitmöglichkeiten**.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? 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 1.050.000,--

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:

Frau Lena Klempirz, BSc

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 676 4139389

? E-Mail: l.klempirz@w7.immo

Website: www.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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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

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