OTTO BAUER GASSE: Modernisierte Altbau-Wohnung mit 17 m² Innenhofbalkon, Klimaanlage & Potenzial für 3 Zimmer – nur 2 Gehminuten zur Mariahilfer Straße



Wohnküche

Objektnummer: 464

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m²
Nutzfläche:	102,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	366,82 €
USt.:	36,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

First Fifteen

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 6605956423

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















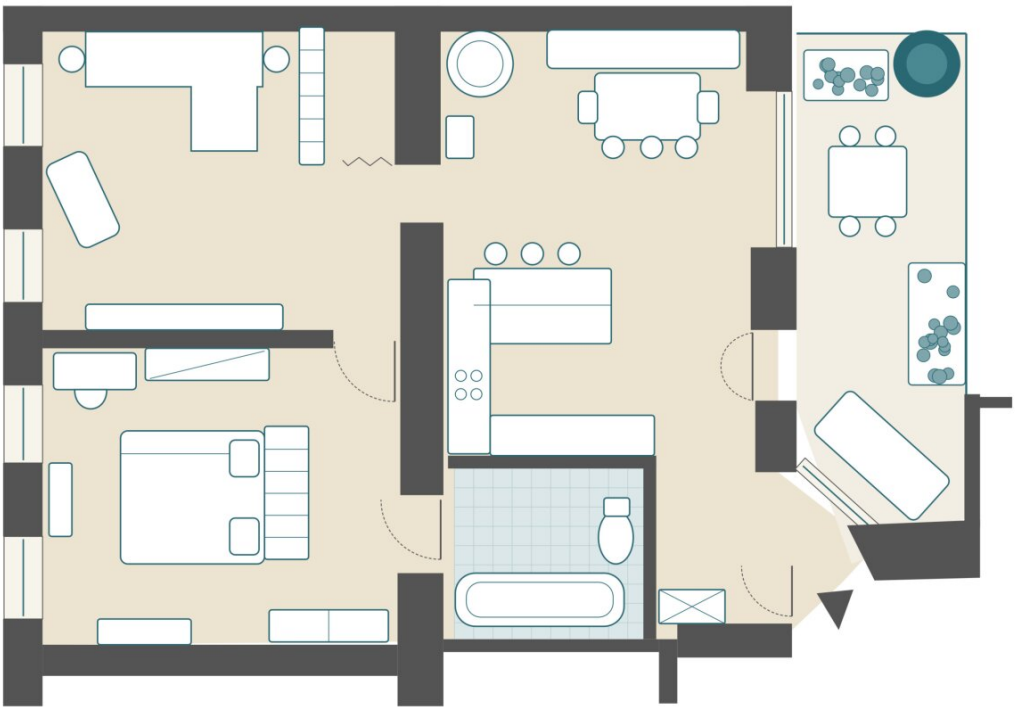




FIRST 15
IMMOBILIEN | STRATEGIE

Grundriss mit Einrichtung

Top 14/15 | Otto-Bauer-Gasse 21 | 1060 Wien



Objektbeschreibung

Gebäudebeschreibung

Das Gebäude präsentiert sich als gepflegter Wiener Altbau und befindet sich in einem schönen Zustand. Die klassische Altbausubstanz verleiht dem Haus einen zeitlosen Charakter und bildet einen charmanten Rahmen für das modernisierte Wohnambiente der Wohnung.

Die Kombination aus traditioneller Altbauarchitektur und zeitgemäßem Wohnkomfort macht diese Immobilie besonders attraktiv für alle, die das Wiener Altbauflair schätzen und gleichzeitig nicht auf moderne Annehmlichkeiten verzichten möchten.

Wohnungsbeschreibung

Diese modernisierte Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, ihre stilvolle Ausstattung und einen besonderen Freiraum mitten in der Stadt. Aktuell als Zweizimmerwohnung gestaltet, bietet sie dank ihres durchdachten Grundrisses **das Potenzial zur Umgestaltung in eine 3-Zimmer-Wohnung**.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus die einzelnen Bereiche der Wohnung erschlossen werden. Die schöne, voll ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem **riesigen Balkon mit Ausrichtung zum Innenhof**. Hier lässt sich zusätzlicher Wohnraum im Freien schaffen – ideal für gemütliche Stunden, gemeinsame Essen oder entspannte Momente abseits des Stadttrubels.

Die beiden straßenseitig zur Otto-Bauer-Gasse ausgerichteten Zimmer überzeugen mit einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3 Metern, die das typische Altbaugefühl unterstreicht und den Räumen eine besondere Großzügigkeit verleiht.

Ein weiteres praktisches Detail ist das Badezimmer, das sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Vorraum aus begehbar ist. Ein separater Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung im Alltag.

Die Wohnung präsentiert sich in einem modernisierten Zustand. Schöner Parkettboden in den Wohnbereichen schafft eine warme und elegante Atmosphäre, während Fliesen im Badezimmer und WC für eine pflegeleichte Ausstattung sorgen. **Eine Klimaanlage in jedem Zimmer** bietet zusätzlichen Komfort, insbesondere an warmen Sommertagen.

Die Wohnung wird teilmöbliert verkauft. Die vorhandene Küche sowie die Badezimmereinrichtung verbleiben jedenfalls in der Wohnung.

Ob als großzügige Zweizimmerwohnung mit weitläufigem Wohn- und Essbereich oder nach entsprechender Umgestaltung als Wohnung mit drei Zimmern – hier eröffnen sich attraktive Möglichkeiten, den Wohnraum an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Kaufpreis: **EUR 719.000.-**

Bei Interesse an der Wohnung senden Sie uns bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion oder kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 6605956423. Dann leiten wir Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.