2-Zimmer-Stilaltbau mit Charme | Hoflage | 3. Liftstock | Nur 300 m zur U3 | Nahe Meiselmarkt



Objektnummer: 6320

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 170,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	219.800,00 €
Betriebskosten:	112,15 €
USt.:	11,22 €

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 charmante **2-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich im **3. Obergeschoss eines Wiener Stilaltbauhauses mit Lift**und bietet auf ca. 50 m² eine praktische Raumaufteilung mit klassischem Wiener Altbauflair. Hohe Decken, Fischgrätparkett im Wohnzimmer und die vollständig hofseitige Ausrichtung verleihen der Wohnung einen besonderen Wohncharakter.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Ca. 50,46 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern**
- Klassischer Wiener Stilaltbau mit ornamentreicher Fassade
- 3. Stock mit Lift
- **Fischgrätparkett**
- Separates Schlafzimmer
- **Neue Einbauküche aus 2024**
- Essküche mit Platz für einen Essbereich
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Gasetagenheizung
- Großes Kellerabteil, ca. 10 m²
- **Attraktive Lage nahe Meiselmarkt und U3-Station Johnstraße**

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung überzeugt durch ihren **klassischen Wiener Altbaucharakter** und eine funktionale Raumaufteilung. Hohe Decken, großzügige Fenster und der traditionelle Fischgrätparkettboden im Wohnzimmer schaffen ein charmantes Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet das **großzügige Wohnzimmer mit ca. 19,89 m²,** das vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung bietet. Die hofseitig ausgerichteten Fenster unterstreichen den zurückgezogenen Wohncharakter der Immobilie.

Die **separate Essküche mit ca. 12,12 m² wurde im Jahr 2024 mit einer neuen Einbauküche samt Elektrogeräten ausgestattet** und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Weiße Küchenfronten, Arbeitsflächen in Holzoptik und die bestehende Holzdecke verleihen dem Raum eine wohnliche Atmosphäre.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates Schlafzimmer mit ca. 10,14 m²**, einen Vorraum, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC.

Ein großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Den Bewohnern des Hauses stehen außerdem ein gemeinschaftlicher Fahrradraum und ein begrünter Innenhof zur Verfügung.

Die Kombination aus **klassischem Altbaucharme, praktischer Raumaufteilung und guter öffentlicher Verkehrsanbindung** macht diese Wohnung sowohl als langfristige Wohnperspektive als auch als Anlageobjekt interessant.

LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im **15. Wiener Gemeindebezirk** und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung.

Die **U3-Station Johnstraße ist nur ca. 300 Meter entfernt** und bietet eine direkte Verbindung zum Westbahnhof und Stephansplatz. Ergänzend stehen die **Straßenbahnlinien 10, 49 und 52** zur Verfügung.

Der nahegelegene **Meiselmarkt** sowie zahlreiche Geschäfte und Gastronomiebetriebe sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Der **Forschneritschpark** bietet Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten.

Die Lage vereint **urbanes Wohnen, ausgezeichnete Nahversorgung, kurze Wege und eine optimale Anbindung an die Wiener Innenstadt**.

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 219.800,- + EUR 5.000,- Investitionsablöse

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 <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap