

## Back in Time: Altbauwohnung im urbanen Wien



**Objektnummer: 8014/230**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	29,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	89.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	89,14 €
<b>USt.:</b>	8,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BA Rafaela Simic**

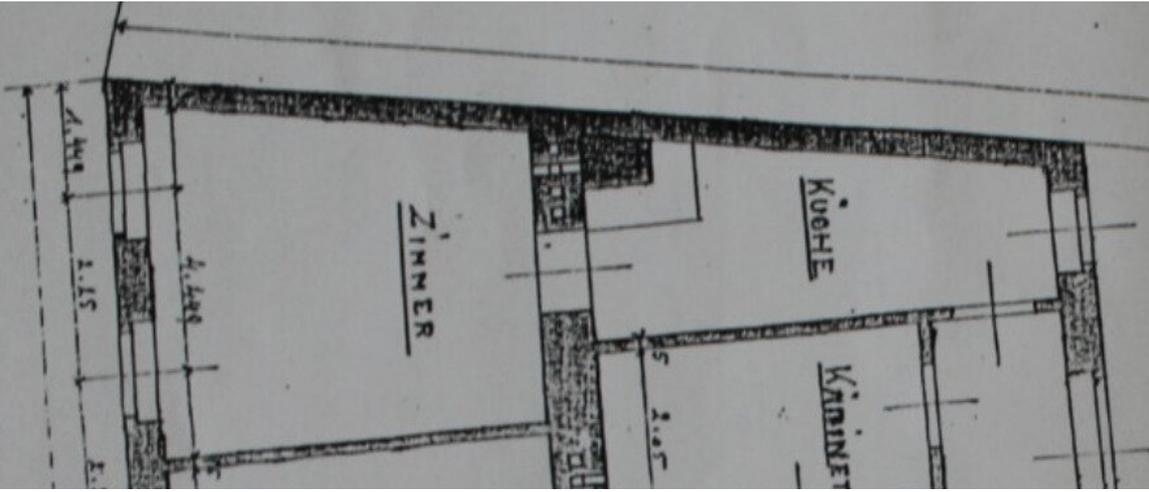
FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

T +43 6763802529  
H +43 6763802529





24. 812



ZIMMER

KÜCHE

KABINETT

1.40m

1.15m

1.40m

5

2.10m

## Objektbeschreibung

Zurück in die Vergangenheit – betreten Sie den Wiener Altbaucharme durch eine Tür, die Geschichten aus vergangenen Zeiten flüstert. Der erste Schritt führt Sie direkt in die Küche, das Herzstück der Wohnung, wo moderne Ausstattung auf zeitlosen Stil trifft. Von hier aus öffnet sich der Raum nahtlos in den einladenden Wohn- und Essbereich, der durch hohe Decken und großzügige Fenster ein helles, luftiges Wohnambiente schafft. Diese bezaubernde 1,5-Zimmer-Wohnung liegt in einem klassischen Wiener Altbauzinshaus und trägt den unverwechselbaren Charakter der Stadt Wien in sich.

**Wohnfläche:** ca. 29,86 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

- **Wohnbereich:** Ein lichtdurchfluteter Raum, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet und sowohl als gemütliches Wohnzimmer als auch als Schlafbereich eingerichtet werden kann. Die hohen Wände ermöglichen eine besondere Raumgestaltung und verleihen dem Raum ein eindrucksvolles Flair.
- **Einbauküche:** Die praktische Einbauküche lädt zum kulinarischen Entfalten ein. Beim Betreten der Küche gelangt man nahtlos weiter in den offenen Wohn- und Essbereich, der ein einladendes und offenes Wohnkonzept schafft.
- **Sanitäre Einrichtungen:** Die Dusche befindet sich in der Küche, was den authentischen Wiener Stil unterstreicht und eine Reminiszenz an vergangene Zeiten darstellt. Die Toilette ist auf dem Gang und sorgt für ein traditionelles Altbaugefühl.
- **Heizung:** Die Wohnung ist derzeit mit einer effizienten Elektroheizung ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort besteht die Möglichkeit, auf eine Gasheizung umzusteigen, um ein noch behaglicheres Wohnklima zu schaffen.
- **Lift:** Der vorhandene Lift im Haus sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung und ist besonders praktisch im Alltag.

**Lage:** Diese charmante Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gasse des 10. Bezirks, die dennoch zentral gelegen ist. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, einschließlich der Nähe zum Hauptbahnhof Wien, macht diese Lage besonders vorteilhaft. Der

nahegelegene Arthaberpark bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten, während Straßenbahnstationen und diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe für Bequemlichkeit sorgen.

**Besonderheiten:** Diese Wohnung ist ideal für Urbanliebhaber, die das pulsierende Stadtleben Wiens in vollen Zügen genießen möchten, ohne auf die Ruhe und den Stil eines historischen Altbaus verzichten zu müssen. Sie eignet sich perfekt für Studenten, die eine Unterkunft suchen, oder als Anlageobjekt für Investoren, die in eine gefragte Wohnlage investieren möchten.

**Preis:** € 89.000,-

**Kontakt:** Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap