

Klassischer Altbau trifft modernen Luxus – Helle kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgarage in bester Lage von Margareten



Objektnummer: 4467

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,05 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	569.000,00 €
Betriebskosten:	140,85 €
Heizkosten:	25,75 €
USt.:	19,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

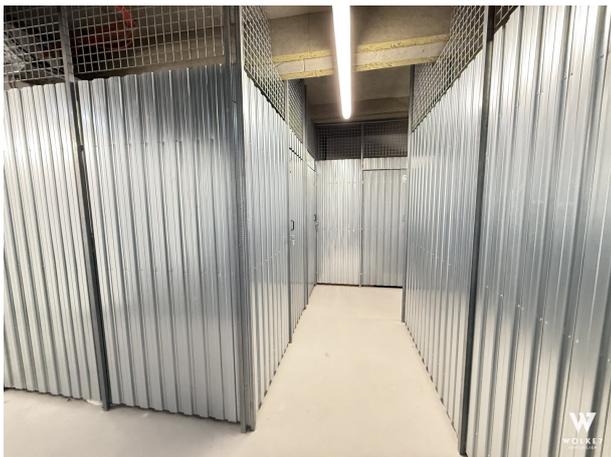
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18











Objektbeschreibung

Diese exklusive, im Jahr 2022 kernsanierte Altbauwohnung vereint den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit modernstem Wohnkomfort – eine seltene Gelegenheit im Herzen des 5. Bezirks.

Die Wohnung befindet sich im dritten Liftstock eines stilvoll revitalisierten Gründerzeithauses in der ruhigen Siebenbrunnengasse, unweit der Zentagasse. Die Südausrichtung zum Innenhof garantiert viel Tageslicht und gleichzeitig eine außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre – mitten in der Stadt.

Der rund **7 m² große, überdachte Balkon** öffnet sich ebenfalls zum begrünten Innenhof und lädt zum Entspannen ein. Dank großzügiger Fensterflächen im Wohnbereich sowie zusätzlichem Lichtschacht bei der Küche ist die Wohnung überdurchschnittlich hell.

Highlights der Ausstattung:

- **Inklusive hochwertiger Einbauküche** von Breitschopf (Oberösterreich) mit Markengeräten und eleganten Steinoberflächen
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen (betrieben mit Fernwärme Wien)
- **Sommerkühlung über das Heizungssystem**, individuell steuerbar via Raumthermostat
- **Altbauflair** mit 3,15 m Raumhöhe in allen Aufenthaltsräumen und edlem Eichen-Fischgrätparkett
- **Außenjalousien (Alulamellen)** mit Fernbedienung für optimalen Sonnenschutz
- **Modernes Bad** mit Glasdusche, hochwertigen Armaturen (Grohe, Diana) und feuchtigkeitsgesteuertem Abluftsystem
- **Separates WC** mit Ausstattung von Geberit
- Praktische **Speisekammer** und ein großzügiger Abstellraum (ca. 3 m²)
- Zusätzliches **Kellerabteil mit ca. 3,4 m²**
- **Glasfaseranschluss** verfügbar (A1, Magenta, Wien Energie)

Gebäudekomfort & Gemeinschaftseinrichtungen:

- Großzügiger **Fahrradraum** und Fahrradstellplätze im Innenhof
- **Moderner Gemeinschaftsfitnessraum** mit hochwertiger Geräteausstattung (u.a. Laufband, Rudergerät, Kraftgeräte)
- Personenlift im Haus

Tiefgaragenstellplatz:

Ein zur Wohnung gehörender **Tiefgaragenstellplatz** kann **zusätzlich um EUR 30.000** erworben werden. Der Kauf erfolgt **nur in Kombination mit der Wohnung**.

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER

DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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) - <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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap