

**1190 Wien - Altbaucharme mit Stil - helle 2-Zimmer
Wohnung mit Kamin und Balkon**



Wohnbereich mit Kamin

Objektnummer: 7996/213

Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	49,17 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	116,49 €

Ihr Ansprechpartner



David-Alessandro Wareka

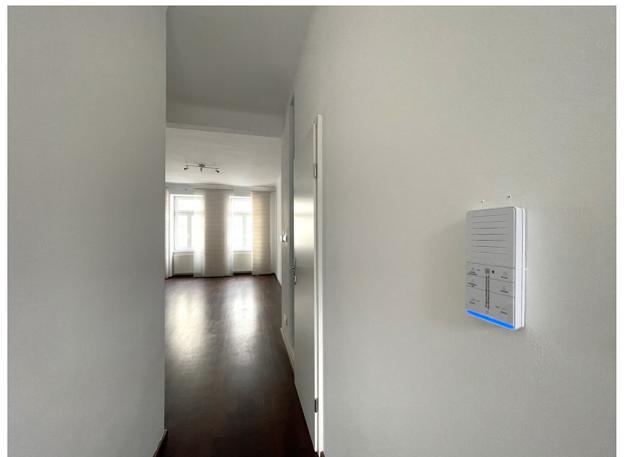
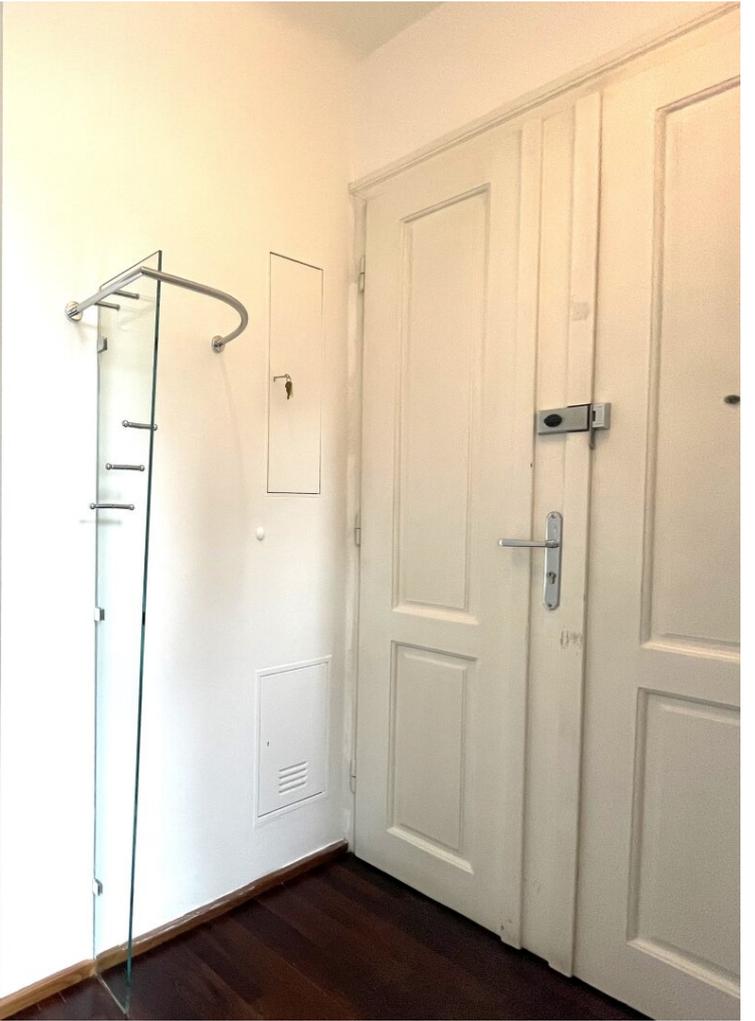
Warestone Immobilien GmbH
Bahnstraße 59
2345 Brunn am Gebirge

H 0664 513 9739

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



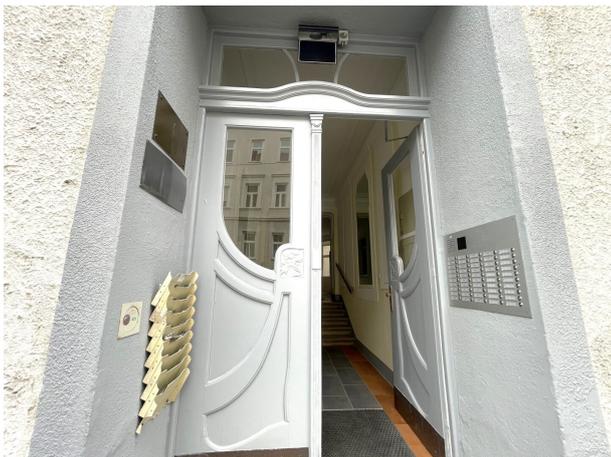














Objektbeschreibung

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Budinskygasse**, einer ruhigen Seitengasse im Herzen des **19. Bezirks** – einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten, altem Baumbestand und einer besonders hohen Lebensqualität. Direkt gegenüber liegt der malerische **Hugo-Wolf-Park** – ideal für Spaziergänge, Erholung oder den Weg ins Grüne zwischendurch.

Die traditionsreichen Heurigenorte **Neustift am Walde**, **Grinzing** und **Sievering** sind in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen den besonderen Wohncharakter dieser Lage.

Trotz der ruhigen Lage ist die **Innenstadt** mit dem Auto in ca. **15–20 Minuten** erreichbar. Auch öffentlich ist man bestens angebunden: Die **S45-Station Krottenbachstraße** sowie die **Buslinie 35A** sind fußläufig erreichbar und bringen Sie in ca. **20 Minuten** zum **Schottentor** bzw. in die Wiener Innenstadt.

Die Nahversorgung ist ebenfalls ausgezeichnet: In unmittelbarer Nähe finden sich **Supermärkte (Billa, Billa Plus)**, eine **Apotheke**, ein **Ärztzentrum**, eine **Trafik** sowie die **Post** – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Der Standort ist ideal für alle, die in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend leben möchten – und dennoch nicht auf die schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt verzichten wollen.

Raumaufteilung & Ausstattung - kompakt und hochwertig

Die rund **49 m²** große Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Gründerzeithauses in einer ruhigen Seitenstraße. Der Grundriss ist funktional und gut durchdacht.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentral gelegener Vorraum. Direkt daneben befindet sich das WC, der praktische Abstellraum und der Zugang zum ruhigen Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof, ideal für den entspannten Morgenkaffee oder eine kurze Auszeit im Freien.

Weiter geht es mit dem gemütlichen, gartenseitigen Zimmer, das sich hervorragend als Schlafzimmer, Ankleidezimmer oder Büro nutzen lässt. Das kleine aber feine Badezimmer mit stilvollem Lichtschacht enthält alles, was man benötigt - Badewanne mit integrierter Dusche, Waschtisch und Handtuchtrockner.

Die geräumige Kochnische trennt die Küche vom großzügigen Wohnbereich. Die großen

Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein helles, offenes Raumgefühl. Der stilvolle Kaminofen schafft besonders in den Wintermonaten für angenehme Wärme und Behaglichkeit.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung mit Kombitherme in der Kochnische.

Die Ausstattung überzeugt mit Parkettböden in den Wohnräumen, sowie eleganten Fliesen in Bad und WC. Ein weiteres praktisches Detail ist die **moderne Gegensprechanlage**

Die Deckenhöhe und das gepflegte Stiegenhaus verleihen der Wohnung den typischen **Altbaucharme mit Charakter**.

! Sie benötigen Hilfe bei der Finanzierung?

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungsfragen und stellen auf Wunsch den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Unser ausgezeichnetes Netzwerk ermöglicht Ihnen den Zugang zu passenden Finanzierungslösungen.

Rund-um Service für Ihre Immobilie

Sie möchten vor dem Kauf noch Ihre eigene Immobilie verkaufen? Gerne bieten wir Ihnen eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie an und unterstützen Sie professionell bei der Vermarktung und dem Verkauf – so steht Ihrem Immobilienkauf bald nichts mehr im Weg.

Information

Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der Energieausweis wird bei näherem Interesse nachgereicht.

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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap