Altbau trifft Zukunft! Stilvoll sanierte Citywohnung mit cleverem Grundriss in urbaner Toplage

Objektnummer: 6674/191

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,12 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	179.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Jürgen Nussbaumer

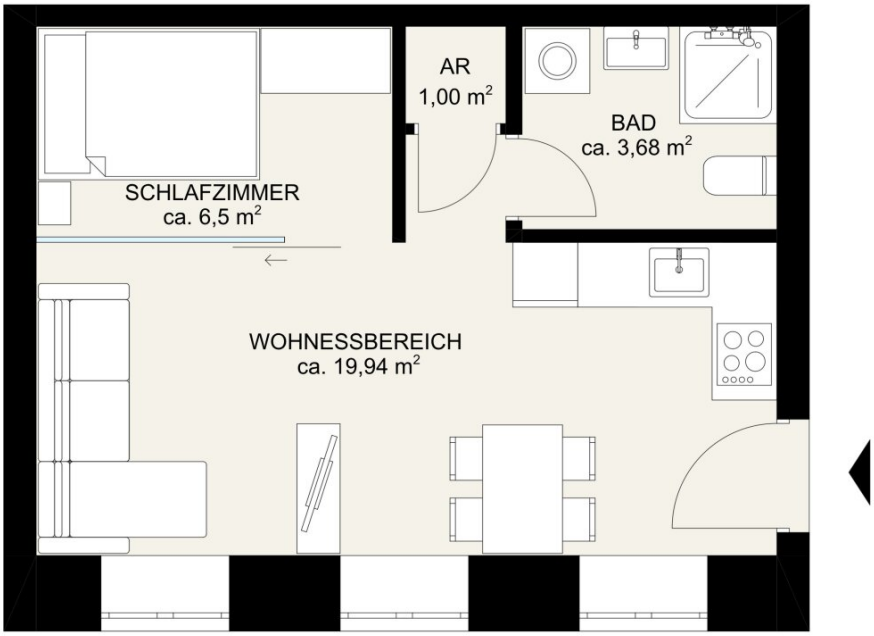
IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

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

ARNSTEINGASSE 27/5, 1150 WIEN

Grundrissplan



ARNSTEINGASSE

A4 | 1:175

Objektbeschreibung

Altbau trifft Zukunft

Stilvoll sanierte Citywohnung mit cleverem Grundriss in urbaner Toplage

Modernes Wohnen im klassischen Rahmen – Ruhelage im Hof, Nähe Mariahilferstraße. In einer ruhigen Seitengasse in **begehrter Lage des 15. Bezirks** entsteht ein charmantes Wohnrefugium, das urbanen Lifestyle auf frisch saniertem Raum stilvoll inszeniert. Die ca. 32 m² große Wohnung in der Arnsteingasse liegt **hofseitig ruhig** und verbindet klassischen Altbaucharme mit durchdachter Modernität – ein **Erstbezug nach hochwertiger Sanierung**, ideal als stilvoller Rückzugsort oder attraktives Investment.

Schon beim Betreten fällt die klare Struktur der Wohnung auf: Ein freundlicher Eingangsbereich führt in den **offen gestalteten Wohn- und Essbereich**, in dem modernes Design und Funktionalität verschmelzen. Drei hofseitige Fenster spenden Licht und Ruhe – eine echte Rarität in dieser zentralen Lage. Die **neue Elektroinstallation nach ÖVE-Norm sowie hochwertige Oberflächen** sorgen für Komfort auf aktuellem Stand.

Das Herzstück der Wohnung ist der Wohnbereich mit angrenzender Küche, der dank clever gesetztem Esstisch und gemütlicher Couch-Ecke sowohl kommunikatives Zentrum als auch private Wohlfühlzone ist. Die Küche wird offen in die Raumstruktur integriert – alle Anschlüsse sind vorbereitet.

Besonders raffiniert: Die **moderne Glaswand mit Schiebetür** trennt das Schlafzimmer optisch ab, ohne Licht oder Luftigkeit zu nehmen. So entsteht ein loftartiger Eindruck – mit **zusätzlicher Privatsphäre für den Schlafbereich**, in dem sich auch ein Kleiderschrank perfekt einfügt. Gleichzeitig bleibt im Wohnbereich ausreichend Platz für eine ausziehbare Couch – ideal, wenn einmal Gäste übernachten möchten.

Das Badezimmer überzeugt durch klare Linien und hochwertige Ausführung: Dusche, Waschbecken, WC und ein Waschmaschinenanschluss fügen sich harmonisch ein – die großformatigen Bodenfliesen setzen stilvolle Akzente. Zusätzlich bietet die Wohnung sowohl einen **Abstellraum im Inneren als auch ein zugeordnetes Kellerabteil**.

Die gesamte Sanierung erfolgt professionell und schlüsselfertig – inklusive neuer Fenster (3-fach verglaste Kunststofffenster), hochwertiger Bodenbeläge (Parkett und Fliesen), Türen, Elektrik, Sanitär und Wandgestaltung. Damit wird der klassische Altbau zu einem modernen Zuhause – **bezugsfertig ab Ende 2025**.

Lage, Lage, Lage

Wer hier wohnt, ist mittendrin und dennoch angenehm abgeschirmt vom städtischen Trubel. In weniger als zehn Gehminuten erreichen Sie gleich **drei U-Bahnlinien**: die U3 (Westbahnhof & Gumpendorfer Straße), die U6

(Westbahnhof) sowie die U4 (Längenfeldgasse). Damit ist ganz Wien bestens angebunden - ideal für Berufstätige, Studierende und alle, die urbanes Leben schätzen.

Ein echtes Highlight der Umgebung ist der **Schwendermarkt**: jung, kreativ und kulinarisch vielfältig. Dieser lebendige Stadtmarkt verleiht dem Grätzel Charakter und entwickelt sich zunehmend zu einem beliebten Treffpunkt für Genießer und Individualisten.

Noch spannender: Die **äußere Mariahilfer Straße** wird in den kommenden Jahren umfassend aufgewertet - mit begrünten Bereichen, neuen Parkanlagen, breiteren Gehwegen und deutlich mehr Lebensqualität. Detaillierte Informationen dazu finden Sie unter [fahrradwien.at] und [wien.gv.at].

Ein Umfeld mit Perspektive, das nicht nur heute überzeugt, sondern auch **morgen an Wert gewinnt.**

Fazit: Eine Wohnung, wie man sie selten findet: **zentral, ruhig, frisch saniert**, mit urbanem Flair, bester Anbindung und hohem Zukunftspotenzial. Ob für Singles, Studenten oder Anleger, diese durchdachte Citywohnung bringt Stil, Lage und Substanz auf einen Nenner.

Frisch saniert und schlüsselfertig übergeben, müssen Sie sich in den kommenden Jahren um keine baulichen Maßnahmen kümmern. Eine Wohnung mit langfristigem Wert.

Sie möchten dieses Immobilie Ihr Eigen nennen? Gerne machen wir mit Ihnen eine unverbindliche Besichtigung aus! Sprechen Sie uns einfach an!

Jürgen Nussbaumer

+43 660 6794493

j.nussbaumer@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Inserat nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis wird hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

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 <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap