

## Stilvoll renovierte Altbauwohnung in attraktiver Lage



Image00045

**Objektnummer: 141/83989**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	24,18 €
<b>Heizkosten:</b>	166,15 €
<b>USt.:</b>	23,03 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	10,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner

**Georg Hrdlicka**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 1 894 97 49 810

H +43 676 834 34 810

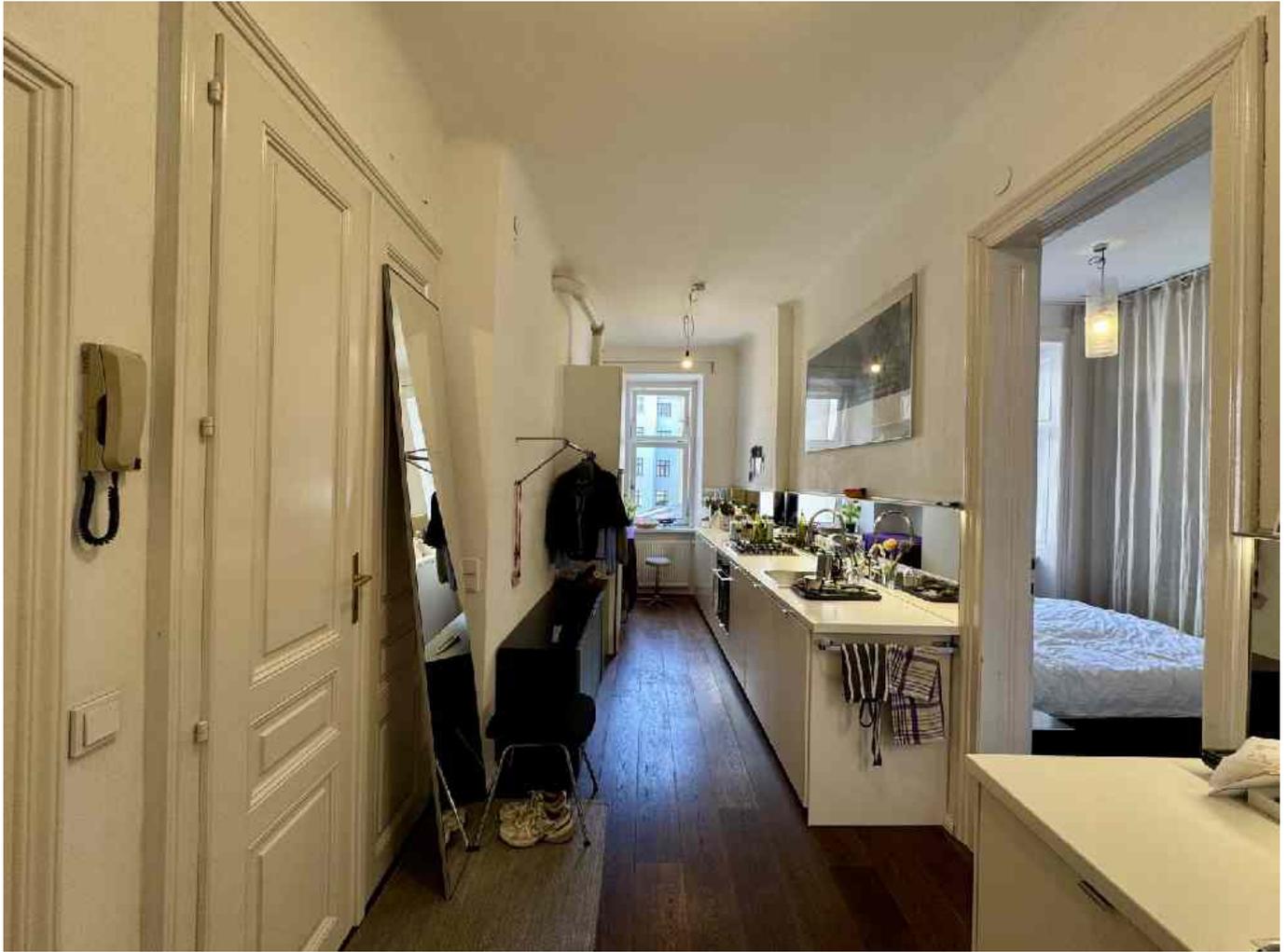
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















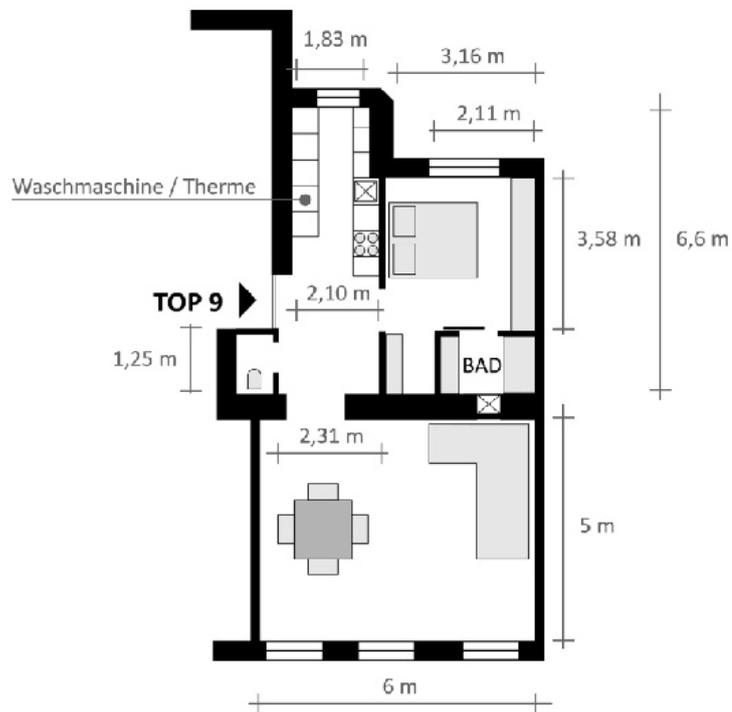






**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS

Stockwerk : 2  
Raumhöhe: ca. 3,2 m



## Objektbeschreibung

Diese 2018 liebevoll renovierte Altbauwohnung mit 62,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche verbindet historischen Charme mit effizienter Raumgestaltung. Durchdachte architektonische Details sorgen dafür, dass der vorhandene Raum optimal genutzt wird und ein harmonisches Wohngefühl entsteht.

Die Wohnung umfasst 2 helle Zimmer, die sich vielseitig als Wohn- und Schlafzimmer oder zum Arbeiten einrichten lassen. Besonders hervorzuheben ist das En Suite Badezimmer mit großzügiger Dusche, das direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und so höchsten Wohnkomfort bietet.

Im Entree befindet sich die Küche, die funktional und praktisch in den Grundriss integriert ist. Für behagliche Wärme sorgt eine Gas-Etagenheizung, die individuelle Steuerung ermöglicht.

Die Lage könnte kaum attraktiver sein: Der Augarten ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Zudem bietet das Grätzl eine Vielzahl an netten Lokalen und Cafés, die das urbane Lebensgefühl perfekt ergänzen. Auch die Straßenbahngleise vor dem Haus führen ausschließlich zur Remise – sie werden daher nur selten am Tag befahren und stellen keine Lärmbelästigung dar.

### **Highlights im Überblick:**

- **62,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche / Raumhöhe ca. 3,20 m**
- **2 lichtdurchflutete Zimmer**
- **En Suite Badezimmer mit großzügiger Dusche**
- **liebevoll renoviert, architektonisch durchdacht**
- **Küche im Entree integriert**
- **Gas-Etagenheizung**
- **fußläufiger Augarten und vielfältige Gastronomie in unmittelbarer Umgebung**
- **Kellerabteil vorhanden**
- **Wohnung ab April 2026 bezugsfertig**

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die den Charme eines Altbaus schätzen und gleichzeitig Wert auf eine moderne, effiziente Wohnatmosphäre in lebendiger Lage legen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.