

**Altbaujuwel in absoluter Hofruhelage – 2 Zimmer, ca. 61
m², mit Lift – 1070 Wien | U6 Thaliastraße**



Objektnummer: 4577

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	105,00 €
USt.:	12,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +43 660 201 30 23





Objektbeschreibung

Charmantes Altbaujuwel im begehrten 7. Bezirk

Diese stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 1. Liftstock eines klassischen Gründerzeithauses in einer der gefragtesten Lagen des 7. Bezirks. Auf rund **61 m² Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einem **durchdachten Grundriss**: ein zentraler Vorraum, ein **helles Wohnzimmer**, ein charmantes **Schlafzimmer**, ein Badezimmer mit **Dusche**, ein separates WC bieten alles, was man für komfortables Wohnen braucht.

Beide Zimmer sind **südseitig ausgerichtet** und sind sehr lichtdurchflutet. Ein **Kellerabteil mit ca. 5 m²** rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren **laufend saniert**. Der hochwertige **Eichenparkettboden** wurde vor zwei Jahren neu verlegt, und die **Maßküche** ist mit **Gasherd, Kühlschrank** und **Geschirrspüler** ausgestattet.

Ob als **perfekte Stadtwohnung**, für **Singles** oder **junge Paare** – dieses Altbaujuwel verbindet klassischen Charme mit modernem Komfort in einer der lebendigsten und zugleich angenehm ruhigen Wohngegenden Wiens.

Highlights auf einen Blick:

- ca. **61 m² Wohnfläche**
- **2 südseitige Zimmer**
- **Separate Küche**
- **Lift** vorhanden (1. Stock)
- Badezimmer mit **Dusche**, separates WC
- **Maßküche** mit Geräten (Gasherd, Kühlschrank, Geschirrspüler)

- **Abstellraum vor der Wohnungstür**
- **Kellerabteil mit ca. 5 m²**
- **Zentrale Lage im 7. Bezirk (1070 Wien) mit Top-Infrastruktur (Die öffentliche Anbindung ist sehr gut (U6, Buslinie 48A, Straßenbahn 5 und 46).**

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Altbaujuwel in bester Lage!

Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Kaufpreis: 399.000,- Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap