

## Altbauflair trifft modernen Komfort – Erstbezug, provisionsfrei in Wien 5



**Objektnummer: 1741/71**

**Eine Immobilie von Tietze Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1877
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	36,77 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	36,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,38 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	257.390,00 €

## Ihr Ansprechpartner



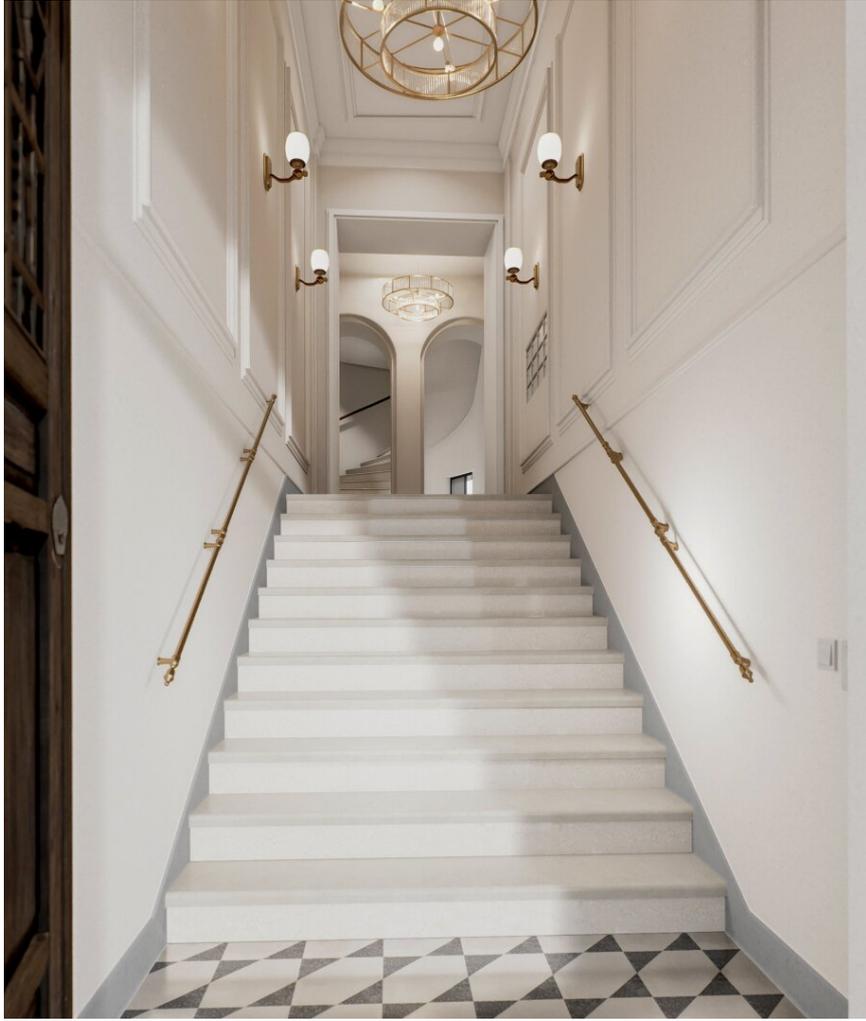
### Christoph Tietze

Tietze Immobilien  
Stachegasse 18 / 2 / 5  
1120 Wien

T +43 676 403 77 67

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



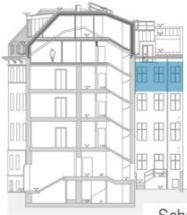


1050 Wien  
Bräuhausgasse 73

**TOP 12**  
3. OBERGESCHOSS

VORRAUM	2,81 m <sup>2</sup>
BAD	3,48 m <sup>2</sup>
WC	0,95 m <sup>2</sup>
ZIMMER	13,02 m <sup>2</sup>
ZIMMER	16,51 m <sup>2</sup>

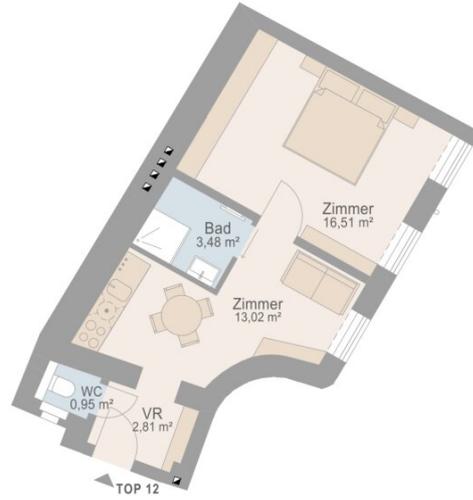
NUTZFLÄCHE ca. 36,77 m<sup>2</sup>



Schnitt



Grundriss



Grundriss 3.OG M = 1:100

## Objektbeschreibung

In der Bräuhausgasse 73 entsteht ein exklusives Sanierungsprojekt, bei dem das gesamte Zinshaus inklusive aller Wohnungen **kernsaniert** wird. Im Zuge der Arbeiten wird ein **Lift eingebaut**, sämtliche **Steigleitungen erneuert** sowie die **allgemeinen Teile des Hauses hochwertig saniert**. Jede Wohnung erhält zudem ein **eigenes Kellerabteil**.

Diese geschmackvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung Top 12, verbindet den Charme klassischer Wiener Architektur mit modernem Wohnkomfort. Sie befindet sich im **3. Obergeschoss** eines repräsentativen Gebäudes in der Bräuhausgasse 73, im beliebten 5. Bezirk Wien-Margareten.

Beim Betreten der hier angebotenen Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, die durch Fenster an zwei Seiten mit Tageslicht durchflutet wird und so ein besonders freundliches Raumgefühl schafft. Hochwertiger Eichenparkett in eleganter Fischgrätverlegung sowie stilvolle Flügeltüren verleihen dem Wohnbereich unverwechselbares Altbauflair.

Das hofseitig gelegene Schlafzimmer garantiert Ruhe und Erholung – mitten in der Stadt und dennoch angenehm abgeschirmt vom urbanen Treiben.

Das Badezimmer präsentiert sich modern, jedoch bewusst schlicht gestaltet. Das WC ist separat situiert. **Schöne, zeitlose Fliesen**, eine elegante Sanitärausstattung sowie ein praktischer **Handtuchtrockner** sorgen für ein stimmiges Gesamtbild und hohen Wohnkomfort.

Die gelungene Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Singles oder Paare, die das besondere Wiener Wohngefühl schätzen.

Weitere Detail finden Sie unter [www.urbanclassic73.at](http://www.urbanclassic73.at)

### **Diese Immobilie ist provisionsfrei**

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap