

RARITÄT - Sanierter Altbau mit traumhaften Garten - 2 Zimmer



Terrasse

Objektnummer: 1751/122

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,65 m ²
Nutzfläche:	98,35 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	59,70 m ²
Heizwärmebedarf:	E 153,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	229,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG

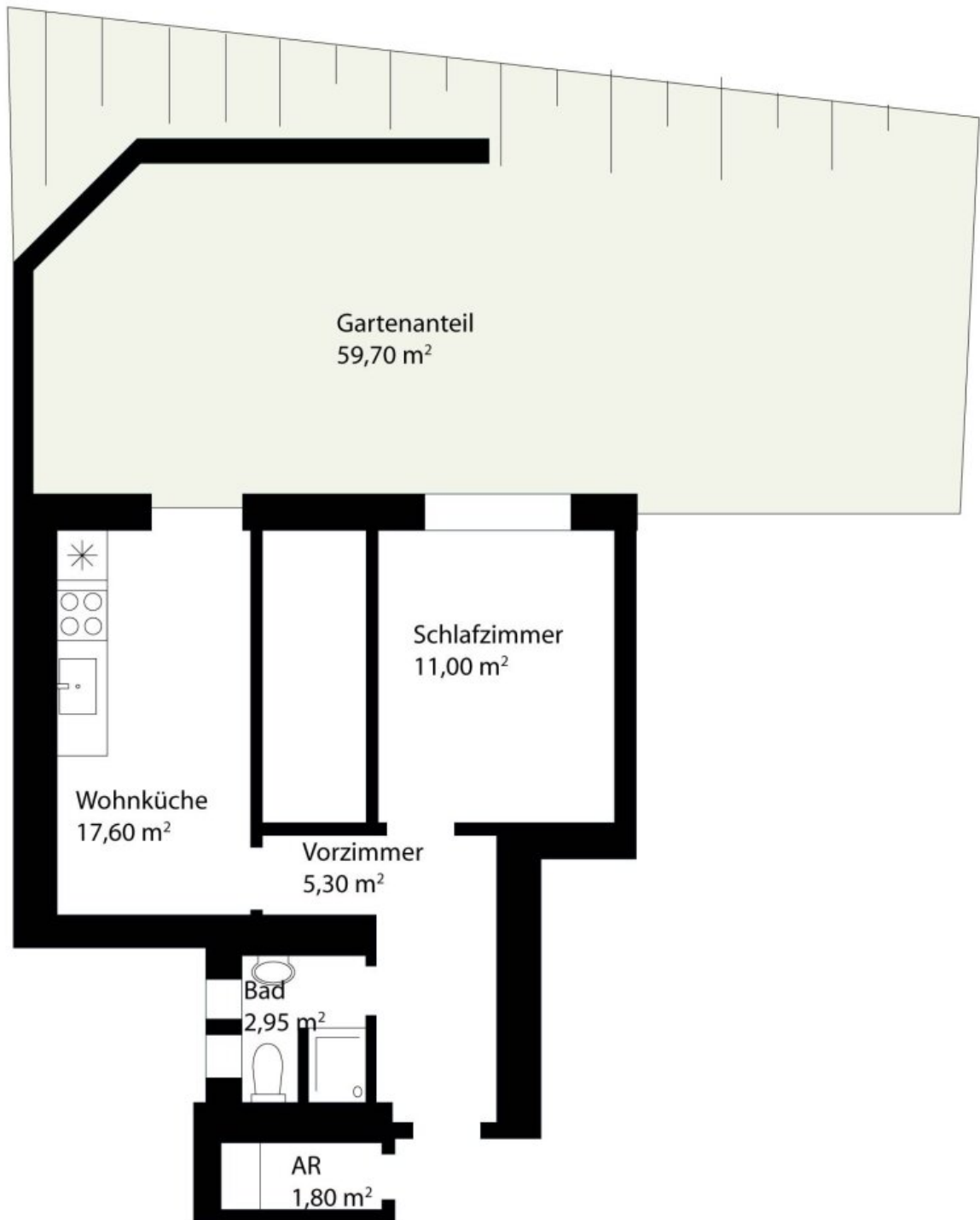








AUTHEN7IC
REAL ESTATE



Objektbeschreibung

Diese wunderschön **kernsanierte Altbauwohnung** aus dem Jahr **1900** vereint klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf einer Wohnfläche von **38,65 m²** erwartet Sie eine perfekt durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Sanierung in jeder Hinsicht.

Raumaufteilung:

- **Wohnküche** – hell, modern und gemütlich gestaltet
- **Schlafzimmer** – ruhig gelegen mit Blick ins Grüne
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Vorraum**
- **Abstellraum** – praktisch und platzsparend

Ein besonderes Highlight ist der **traumhafte Garten mit 59,70 m²**, der zum Entspannen, Genießen und Verweilen im Grünen einlädt – eine absolute Rarität in dieser Lage!

Ausstattung & Zustand:

Die Wohnung wurde **saniert**. Helle Räume, hohe Decken und stilvolle Materialien schaffen ein außergewöhnlich angenehmes Wohnambiente.

Geheizt wird mittels **Gas-Zentralheizung**.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der begehrten **Gallmeyergasse**, einer ruhigen und charmanten Wohngegend mit idealer Anbindung und hoher Lebensqualität.

In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- **Einkaufsmöglichkeiten** (Supermärkte, Apotheken, Bäckereien)
- **Cafés, Restaurants und Parks** für entspannte Stunden
- **Schulen, Kindergärten und Ärzte** in Gehweite

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend:

- Straßenbahnlinien **37 und 38** sowie mehrere **Buslinien** sind in wenigen Minuten erreichbar
- Die **U4 + S-Bahn Station Wien Heiligenstadt** liegt nur 10 Gehminuten entfernt
- Mit dem Fahrrad oder den Öffis gelangen Sie rasch in die **Innenstadt**

Kosten:

- **Betriebskosten inkl. Rücklage:** € 229,87 / Monat

Diese Wohnung ist ein echtes Schmuckstück – ideal für Singles, Paare oder als stilvolle Stadtwohnung mit eigenem Gartenparadies!

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap