

# Großzügige Altbauwohnung im Herzen des Stuwerviertels



Esszimmer ca. 21,94 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 1575/795**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	167,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,16
<b>Kaufpreis:</b>	770.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	236,98 €
<b>USt.:</b>	29,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Schelling

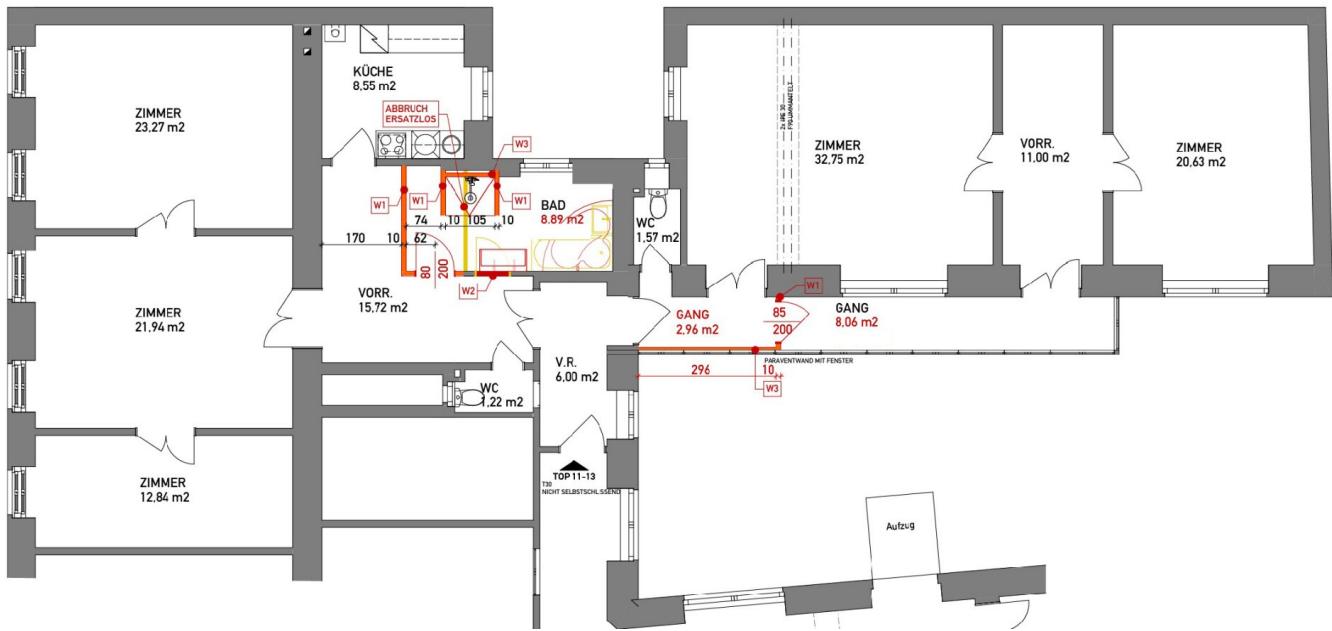
Pia Estate GmbH  
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien











# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine beeindruckende, großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit ca. **167 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in **bester Lage des beliebten Stuwerviertels**. Die Immobilie befindet sich im **1. Liftstock** eines charmanten **Eck-Gründerzeithauses aus dem Jahr 1896** und überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter.

Die Wohnung verfügt über **fünf Zimmer**, eine **separate Küche** sowie eine **optimale Westausrichtung** in Kombination mit **ruhiger Teil-Innenhoflage** – eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Architektur, die großzügigen Wohnraum schätzen oder benötigen.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über **zwei Wohnungsseiten**, die beide vom zentralen Vorraum aus begehbar sind.

Auf der **ruhigen Innenhofseite** befinden sich **zwei großzügige Zimmer** sowie ein **kleines Arbeitszimmer bzw. Schrankraum**. Ein besonderes Highlight stellt die **entzückende Glasveranda** dar, die der Wohnung einen unverwechselbaren und charmanten Charakter verleiht.

**Straßenseitig** (Einbahnstraße) und **nach Westen orientiert** liegen **drei helle Räume**, die sich ideal als Wohn-, Ess- und Arbeitszimmer nutzen lassen. Die **separate Küche**, **zwei Toiletten** sowie ein **großzügiges Badezimmer mit Fenster** vervollständigen das durchdachte Raumangebot.

Die Wohnung präsentiert sich in einem **gepflegten und charmanten Zustand**. Die **Kastenfenster wurden teilweise doppelt verglast**, die **Therme vor rund sieben Jahren erneuert** und das **Badezimmer vergrößert**. Mit nur wenigen individuellen Adaptierungen lässt sich hier ein außergewöhnlich schönes Zuhause mit ganz eigenem Charakter schaffen. Die **Glasveranda** ist altersbedingt sanierungsbedürftig; eine entsprechende **Sanierung ist erforderlich**. Die Hausverwaltung holt derzeit bereits **mehrere Angebote** hierfür ein.

Lage:

Die Wohnung befindet sich im Herzen des charmanten **Stuwerviertels**, einem der aufstrebendsten und zugleich traditionsreichsten Grätzeln Wiens. **Direkt ums Eck** liegt der **Vorgartenmarkt** – ein beliebter Treffpunkt für **Genießer, mit frischem Obst und Gemüse, kleinen Feinkostläden und gemütlichen Restaurants**.

Die **U1-Station Vorgartenstraße** liegt nahezu vor der Haustür – in nur wenigen Minuten erreicht man den **1. Bezirk** und damit die Wiener Innenstadt.

Für Freizeit und Erholung ist ebenfalls bestens gesorgt: Die **Donau** mit ihren weitläufigen Uferbereichen und Bademöglichkeiten ist in kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad

erreichbar – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einen entspannten Sommertag am Wasser.

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap