

**Am Fuß des Königlbergs - 4 Zimmer, getrennt begehbar -
Balkon, Klima, Gartennutzung**



Objektnummer: 1532/209

Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 148,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	698.300,00 €
Betriebskosten:	163,84 €
USt.:	16,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Walderdorff

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH
Am Modenapark 10/19
1030 Wien

T +43 676 51 66 223







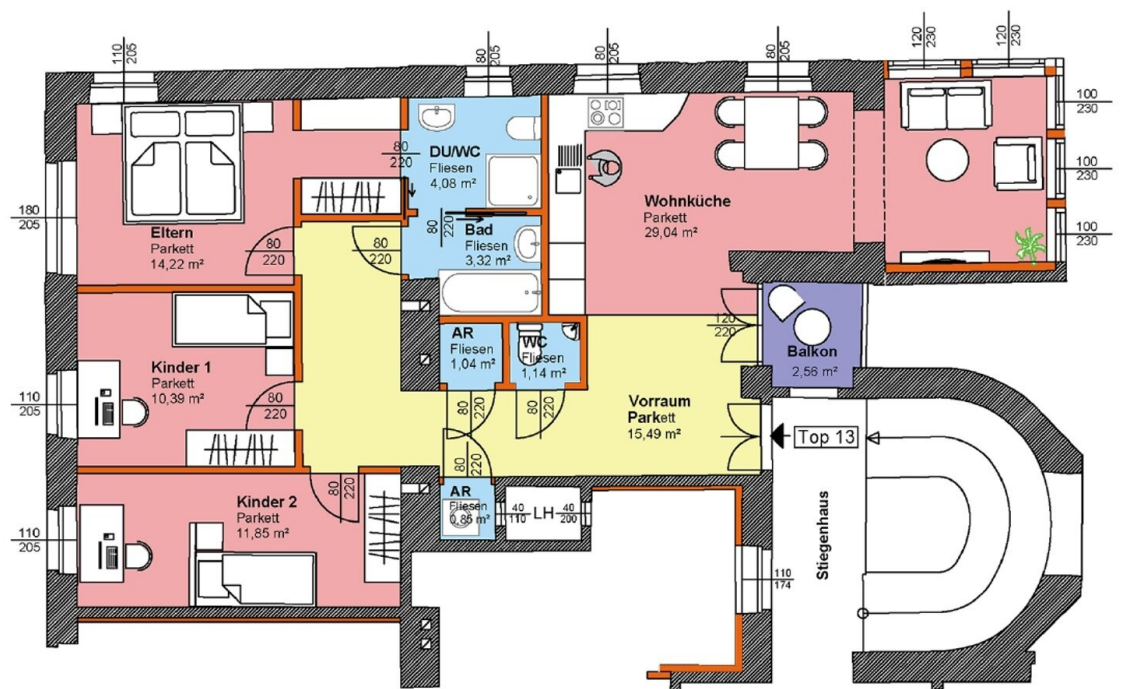












Objektbeschreibung

Die elegante Wohnung vereint die **zeitlose Eleganz klassischer Jahrhundertwendearchitektur** mit dem **Komfort einer hochwertigen Sanierung**. Besonderes Augenmerk lag dabei auf dem Erhalt des charakteristischen Altbau-Charmes: **Fischgrät-Parkett, Kastenfenster**, etc. prägen das Erscheinungsbild. **Helle Räume, hohe Decken** und ein **durchdachter Grundriss** schaffen ein behagliches Ambiente, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ideal sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf stilvolles Wohnen legen.

Herzstück ist die **großzügige Wohnküche** als geselliger Mittelpunkt. **Drei getrennt begehbare Zimmer** erlauben flexible Nutzung – ob als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer. Ein **Balkon** bietet zusätzlichen Freiraum. Der **begehbare Schrankraum** sorgt für praktischen Komfort und Stauraum. Besonders hervorzuheben sind die **zwei Badezimmer**, die durch eine **Schiebetür** verbunden sind – ein Detail, das sich in klassischen Altbauwohnungen nur selten findet.

Ein weiteres Highlight ist der gepflegte **Gemeinschaftsgarten zur allgemeinen Nutzung**, der mit einer **Terrasse samt Sitzgelegenheiten**, einer **Sandkiste** und einem **Griller** ausgestattet ist. Dieser Außenbereich bietet **zusätzlichen Freiraum** und unterstreicht zugleich den **hohen Wohnstandard** der Immobilie.

Aufteilung:

- zentraler Vorraum
- großzügiger Wohnbereich mit offener Küche
- Balkon
- 3 getrennt begehbare Zimmer (eines mit Schrankraum)
- 2 Bäder
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- 2 Abstellräume

Highlights:

- **Stilvolle Sanierung** mit Fischgrät-Parkett, Kastenfenster, etc.
- **Hochwertige Ausstattung** Fußbodenheizung, Klimaanlage, Sicherheitstür, etc.
- **Effizienter Grundriss** – alle Zimmer getrennt begehbar
- **Gemeinschaftsgarten** zur Nutzung für alle Bewohner
- **Kellerabteil** als zusätzlicher Stauraum

Die Nähe zu **Grünflächen am Königberg** bietet einen idealen Ausgleich zum **städtischen Leben**. Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** und der **raschen Erreichbarkeit zentraler Punkte** genießen Bewohner hier **maximale Mobilität**. So verbindet die Wohnung **urbanes Flair** mit **entspannter Wohnqualität** – ein Zuhause, das **Tradition** und **modernen Komfort** harmonisch vereint.

Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

[Suchagent anlegen](https://imfora.service.immo/registrieren/de) - <https://imfora.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 <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap