

**#SQ - URBANER CHARME TRIFFT MODERNES
WOHNGEFÜHL – SANIERTER ALTBAU-ERSTBEZUG IN
RUHIGER LAGE**



KI-generierte Darstellung des zu erwartenden Zustands nach der Sanierung

Objektnummer: 21057

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	112,39 €
USt.:	11,32 €

Ihr Ansprechpartner

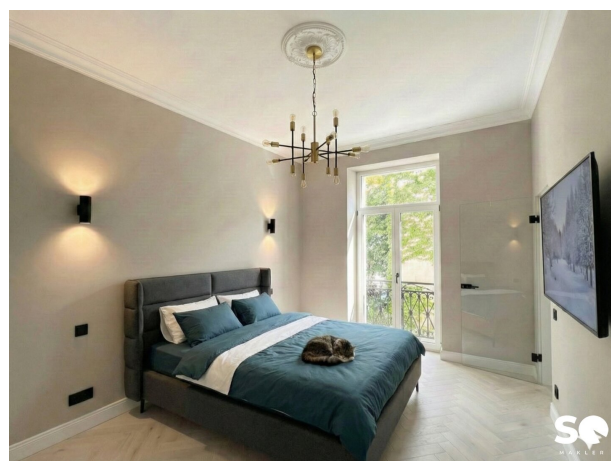
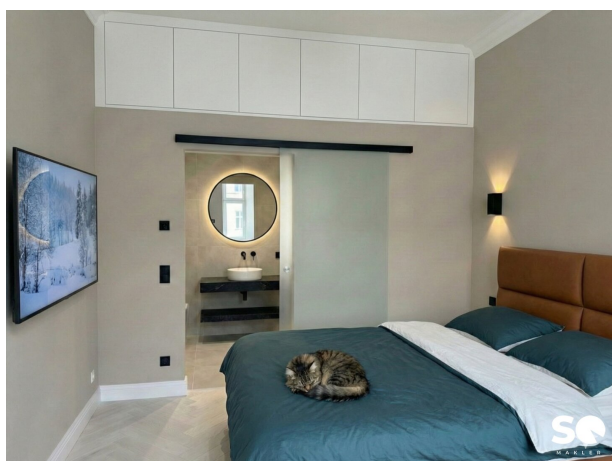


Adam Brandis

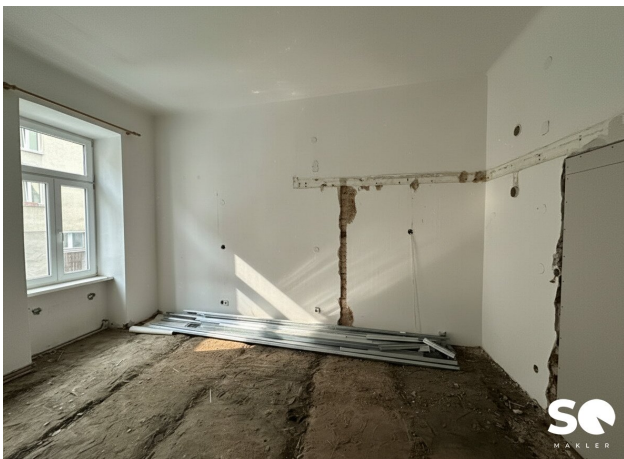
STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufgengasse 8/3/6
1010 Wien

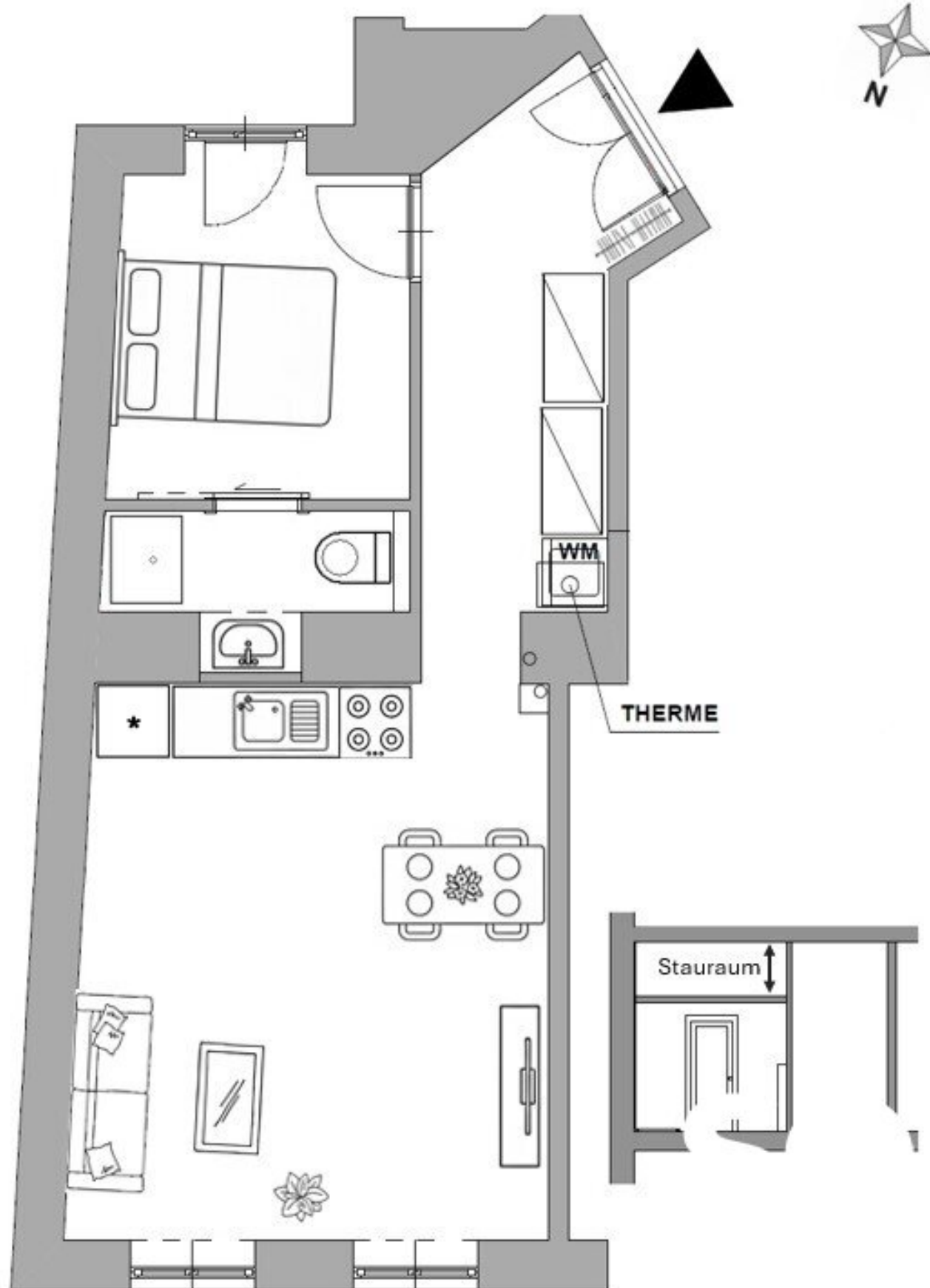
T +43 699 81470580
H +43 699 81470580
F +43 1 796155815

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









Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Wohnlage des 16. Bezirks**, befindet sich diese stilvoll sanierte Altbauwohnung mit rund 40,5 m² Wohnfläche im Hochparterre (Niveau 1. OG) eines schönen und gepflegten Hauses. Der **praktische Grundriss** mit zwei gut geschnittenen Zimmern, einer lichten **Raumhöhe von ca. 3,3 m** und die großen Fenster, bewirken ein angenehmes Raumgefühl, dass durch **hochwertige Ausstattung** und das **zeitloses Design** abgerundet wird. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **praktischen Stauraum** oberhalb des Badezimmers. Dieser Bereich umfasst etwa 2,8 m² bei einer Tiefe von rund 1 m, einer Breite von ca. 2,8 m und einer Höhe von knapp 1 m. Er eignet sich ideal zur Aufbewahrung oder zum Einbau eines maßgefertigten Schrankes. Der **geräumige Vorraum** bietet Platz für einen großzügigen Wandschrank, wo neben allen Habseligkeiten auch die Waschmaschine und die Therme ihren Platz finden.

Die Wohnung wird derzeit **umfassend modernisiert** und präsentiert sich ab 1. Jänner 2026 im **Erstbezug** - Eine perfekte Kombination aus **historischem Altbauflair, zeitgemäßem Wohnkomfort** und **stylischen Farbkonzepten** mit Wandleuchten, Stuckatur und **hochwertigen Materialien**. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Besonderes Augenmerk gilt auch dem Schlafbereich: Dieser verfügt über ein **exklusives Bad en Suite**, das direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, sowie einen **französischen Balkon** mit Weitblick in den ruhigen Innenhof. TV-Kabel sind im Wohn- und Schlafzimmer vorbereitet.

Ausstattungs-Highlights:

- Vollständig erneuerte Elektrik und Sicherheitstüre
- Bad mit Keramiken von Villeroy & Boch und Armaturen von Hansgrohe
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen
- Edles Eichenparkett im Fischgrätmuster
- Stylishes Wohnkonzept mit hochwertigen Materialien

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 40,5 m²
- Zimmer: 2
- Baujahr: ca. 1900 – Altbau, Erstbezug nach Sanierung

- Heizung: WOLF Gas-Etagenheizung mit Radiatoren
- Böden: Fischgrät-Parkett und moderne Fliesenböden
- Fenster: Isolier-Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Kaufpreis: € 229.000

Diese Wohnung vereint urbanen Lebensstil, hochwertige Materialien und beste Infrastruktur – ideal für Singles, Paare oder Anleger, die das Besondere suchen.

Kontaktdaten:

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis direkt über das Kontaktformular oder unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) sowie brandis@stadtquartier.at für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.at

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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap