

## **Balkon-Altbauwohnung 3 Zi und 21m<sup>2</sup> Balkon in Hofruhelage**



**Objektnummer: 26006**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,19 €
<b>USt.:</b>	24,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



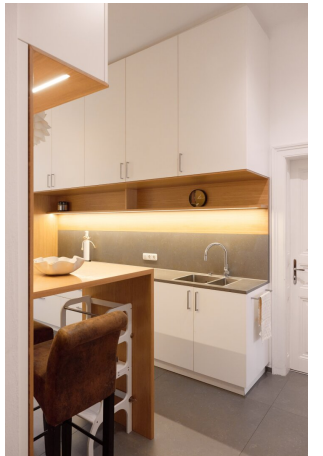
**Mag. Mario Rauch**

Rauch Immobilien GmbH







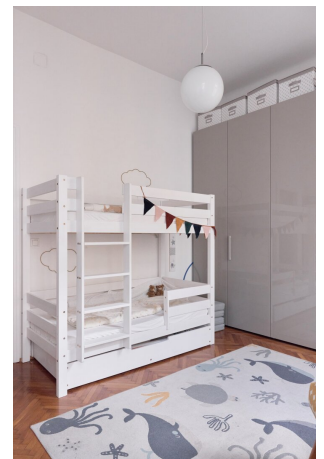




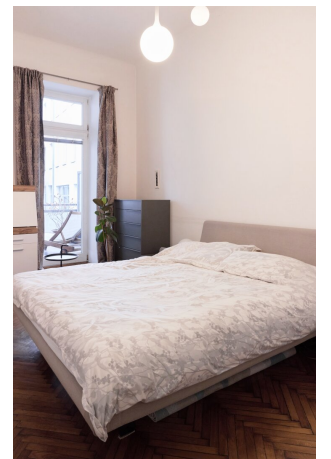


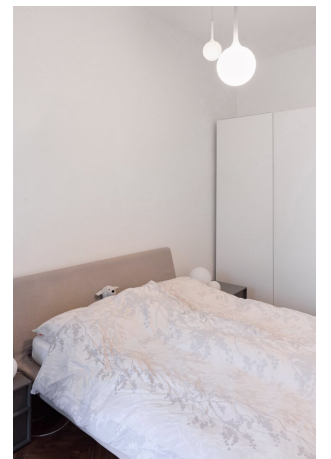


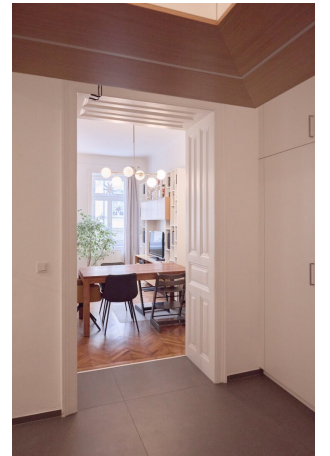


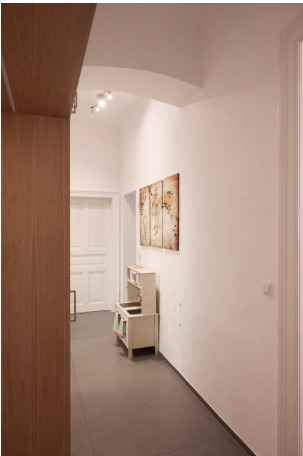


















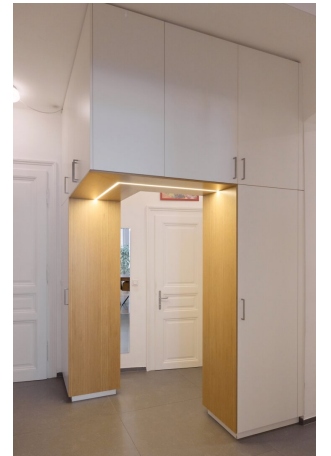
















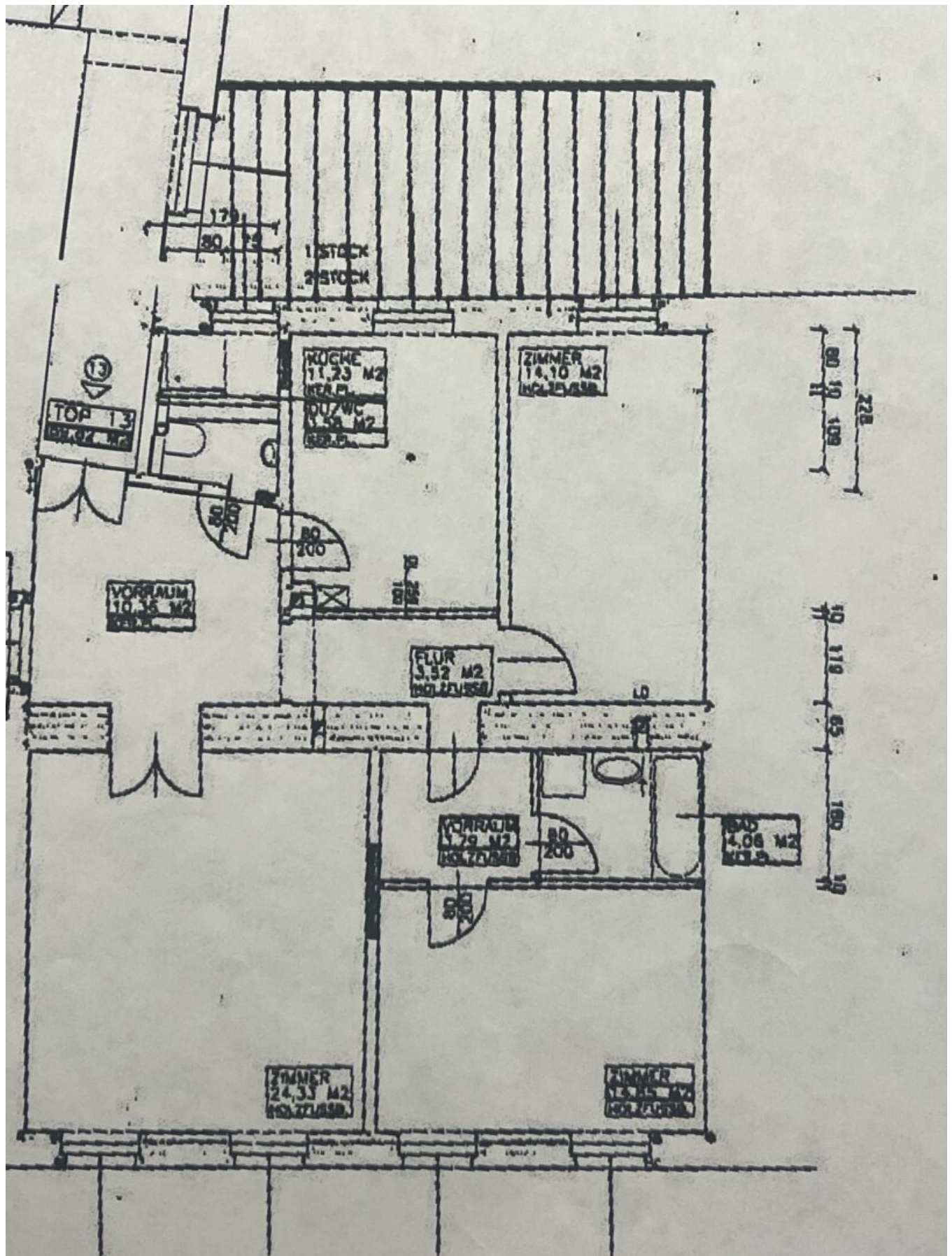












## Objektbeschreibung

Für **Altbau-Liebhaber** bietet sich hier die besondere Gelegenheit, eine perfekt geschnittene, rund **90 m<sup>2</sup> große Wohnung** in einem sanierten Jahrhundertwendehaus in ausgezeichneter Lage im 7. Bezirk (Seidengasse) zu erwerben. Ein Garagenplatz steht optional zum Verkauf.

Diese **exklusiv sanierte 3-Zimmer-Balkon-Altbauwohnung im 2. Liftstock** vereint den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit modernstem Wohnkomfort. **Raumhöhen von bis zu 3,30 Metern**, elegante **Doppelflügeltüren** sowie **edler Fischgrätparkett** verleihen den Räumen eine stilvolle und zugleich behagliche Atmosphäre.

Der moderne, durchdachte Grundriss bewahrt den Altbau-Charakter und sorgt gleichzeitig für optimale Alltagstauglichkeit. **Sämtliche Zimmer sind zentral begehbar**. Durch die ost- und westseitige Ausrichtung kann die Wohnung gut durchgelüftet werden.

Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung **drei großzügige Zimmer**, eine **separate Küche**, **zwei Badezimmer** sowie einen rund **21 m<sup>2</sup> großen Balkon in ruhiger Hoflage** – eine echte Rarität in dieser urbanen Umgebung.

Das besondere Highlight ist der **großzügige, hofseitig gelegene Balkon** (begehbar von Küche und Schlafzimmer), der mitten in der Stadt eine private Ruheoase bietet und ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien schafft.

Die **maßgefertigte Tischlerküche** überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Stauraum und einem einladenden Bartisch – ideal für geselliges Kochen und Verweilen. Auch das Vorzimmer kann mit Tischlereinbauten aufwarten.

Zwei elegant gestaltete Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort: ein **großes Badezimmer mit Badewanne** sowie ein zweites **kleineres Badezimmer mit Walk-in-Dusche und WC**.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gas-Zentralheizung**. Ein **Kellerabteil (ca. 5 m<sup>2</sup>)** ergänzt das Raumangebot.

Die hervorragende Lage im beliebten Bezirk Neubau bietet beste Infrastruktur und Nahversorgung. Die U-Bahnlinien U3 und U6, mehrere Straßenbahnlinien (6, 9, 18, 49, 52 und 60) sowie der nahegelegene Wien Westbahnhof gewährleisten optimale Mobilität. Die Mariahilfer Straße mit ihrer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befindet sich in unmittelbarer Nähe und unterstreicht die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

## Raumaufteilung

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer (davon eines hofseitig)
- Separate Küche (hofseitig)
- Balkon (ca. 21 m<sup>2</sup>, hofseitig)
- Badezimmer mit Badewanne und Anschluss für Waschmaschine
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche, WC und Waschbecken
- Vorraum

## **Ausstattung**

- Klassischer Wiener Altbau (Baujahr ca. 1905)
- Generalsanierung 2005
- Großzügiger Balkon in Hofruhelage (inklusive Wasser- und Stromanschluss)
- 2. Obergeschoß mit Lift
- Raumhöhen bis zu 3,30 m
- Elegante Doppelflügeltüren
- Hochwertige Fischgrät-Parkettböden
- Großformatige Fliesen in Küche, Bad und Vorraum
- Mosaikfliesen im Duschbad
- Maßgefertigte Tischlermöbel in Küche und Vorzimmer
- Gas-Zentralheizung
- 3-fach verglaste Fenster (größtenteils)
- Garagenplatz (optional)
- Sanierter Altbau-Keller

- Kellerabteil (ca. 5 m<sup>2</sup>)

Kaufpreis Wohnung: EUR 749.000,--

Optionaler Garagenplatz (Stapelparker): EUR 25.000,--

Für Rückfragen, nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte den selbständig tätigen Immobilienvermittler **Mag. Mario Rauch** unter [0650 / 922 79 63](tel:06509227963), [www.rauch-immo.at](http://www.rauch-immo.at)

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 <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap