

## Top geschnittene 2 Zimmer Altbauwohnung in guter Lage



**Objektnummer: 269**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1900                             |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 56,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 291.710,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 88,86 €                          |
| USt.:                         | 8,89 €                           |

## Ihr Ansprechpartner

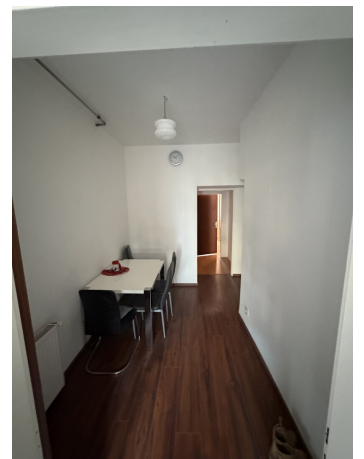


### Daniel Madile- Daschütz

Madile- Select Immobilien  
Seitenstettengasse 5/37  
1010 Wien

T 069917556634

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







# SEI21

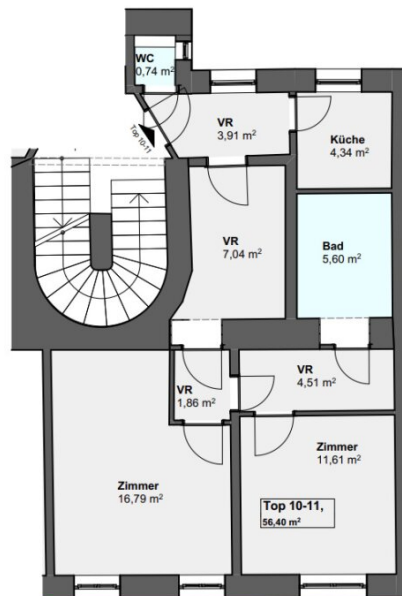
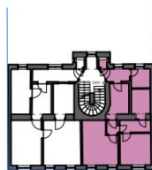
Seitenberggasse 21, 1160 Wien



## TOP 10-11 | 2.OG

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Zimmer          | 2                   |
| Wohnfläche      | 56,40m <sup>2</sup> |
| Zubehör         | -                   |
| Terrasse/Balkon | -                   |
| Garten          | -                   |

Grossmann + Kaswurm Immobilien GmbH  
Zuckerkindlgasse 19, 1190 Wien  
T +43 1 923 29 20, office@grossmann-kaswurm.at  
FN 461384 g UID ATU71701704



1 m 5 m

Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch.  
Änderungen vorbehalten. Stand: Februar 2026

GROSSMANN  
+ KASWURM  
IMMOBILIEN

[grossmann-kaswurm.at](http://grossmann-kaswurm.at)

ENTWICKELT. *weiter.*

[grossmann-kaswurm.at](http://grossmann-kaswurm.at)

# Objektbeschreibung

## Attraktive 2 Zimmer- Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung

Diese einladende 2 -Zimmer-Wohnung besticht durch ihre Raumaufteilung und eine Wohnfläche von 60m<sup>2</sup>. Aufgrund der separaten Küche, bietet der Wohnbereich genug Platz für gemütliche Abende.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und sorgt für erholsame Nächte.

Weiters wird 2026 ein Lift eingebaut und für 15.000€ ein 10m<sup>2</sup> Balkon errichtet. Aufgrund einer Beherbergungswidmung kann das Objekt auch für die Kurzzeitvermietung genutzt werden.

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage, in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von der optimalen Raumaufteilung dieser schönen Wohnung!

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 <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap