

## **Dachgeschosswohnung im stilvollen Jahrhundertwendehaus**



**Objektnummer: 2272**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>        | Wohnung              |
| <b>Land:</b>       | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 1180 Wien            |
| <b>Zustand:</b>    | Sanierungsbeduerftig |
| <b>Wohnfläche:</b> | 90,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>     | 3                    |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 445.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner

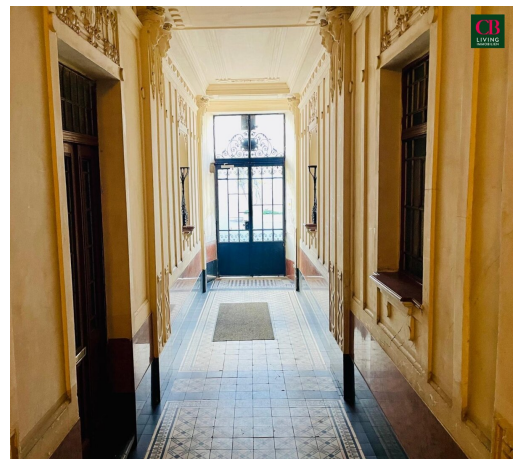
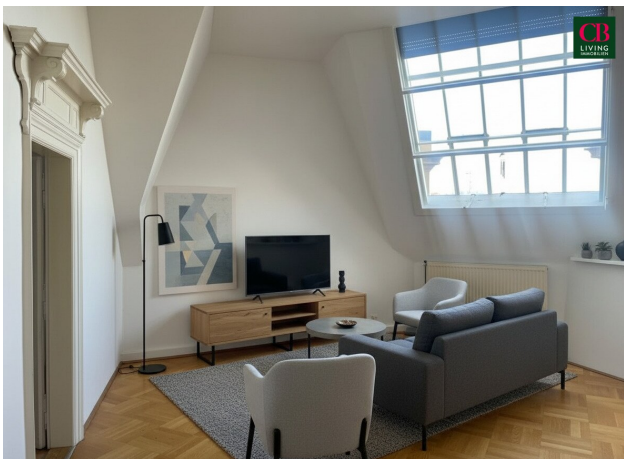


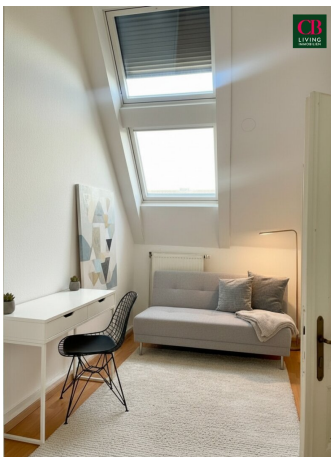
### Ronald Rybin

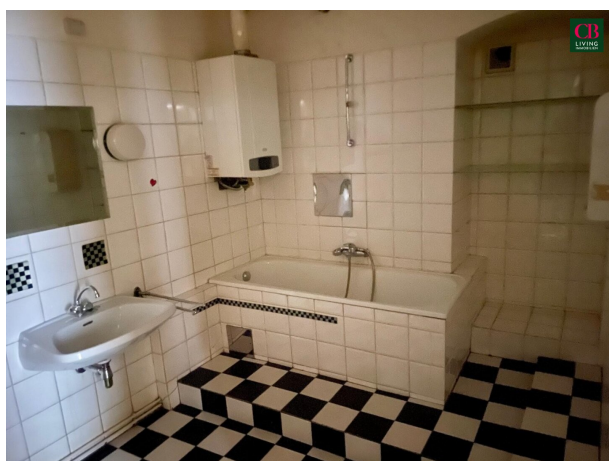
CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

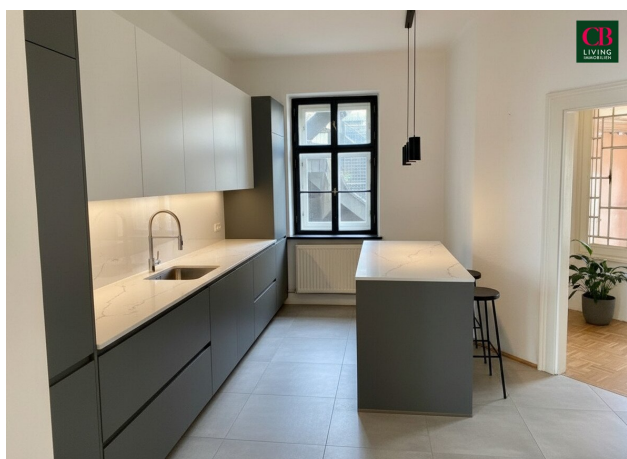
T +43 6767779090  
H +43 6767779090

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











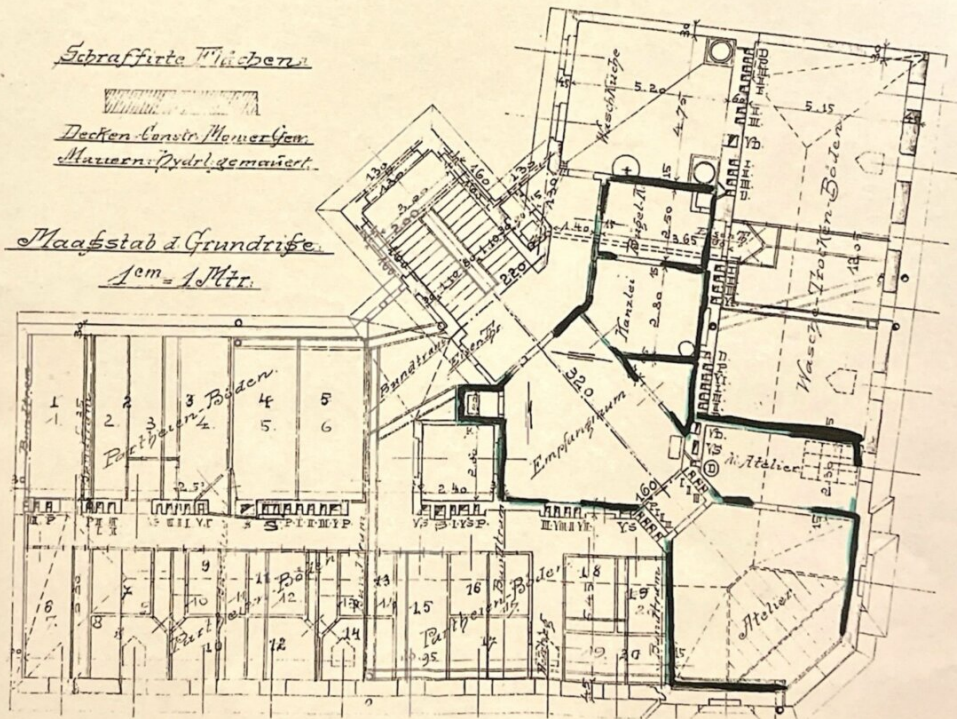
# Dachgeschoss.

Schraffierte Flächen

Decken-Const. Mauer-Gew.  
Mauern: Hydrol. gemauert

Maassstab & Grundriss

1cm = 1 Mtr.



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete Atelierwohnung mit Renovierungspotenzial in einem charmanten Wiener Jahrhundertwendehaus im begehrten 18. Bezirk.

Die Immobilie besticht durch ihre hohe, elegante Raumgestaltung, große Fensterflächen und den typischen Altbaucharme. Auf rund **90 m² Wohnfläche** erleben Sie ein helles, offenes Ambiente, das sich ideal für kreative Nutzung als Atelier, Büro oder stilvolles Wohnen eignet.

Der Dachgeschosscharakter verleiht der Wohnung eine besondere Atmosphäre, während der französische Flair und die großzügigen Fensterflächen einen eleganten und freundlichen Eindruck hinterlassen.

### Raumaufteilung

- 3 Zimmer – flexibel nutzbar für Wohnen, Arbeiten oder Atelier
- Küche mit vorhandener Einbauküche
- Badezimmer
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

Die offene Grundrissgestaltung schafft helle, luftige Räume mit kreativem Potenzial.

### Ausstattung & Zustand

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Stromversorgung:** vollständig vorhanden
- **Böden:** in gutem Zustand
- **Fenster:** große Fensterflächen mit Außenjalousien für optimalen Licht- und Sichtschutz

- Renovierungspotenzial: technisch solide, kosmetische Anpassungen ermöglichen individuelle Gestaltung
- **Besonderheiten:**
  - Dachgeschosswohnung mit Ateliercharakter
  - Französischer Flair & große Fensterflächen
  - Sehr helle, freundliche Räume
  - Viel Gestaltungsspielraum für kreative Einrichtungsideen

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Lage ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **Straßenbahnlinien 40 und 41** – direkte Verbindung zur **U6-Station Währinger Straße / Volksoper** und ins Stadtzentrum
- **Buslinien 10A, 37A** in unmittelbarer Nähe
- **Schnelle Anbindung** an den Gürtel und das Wiener Stadtzentrum

Die Wohnung liegt an der **belebten Gentzgasse**, die durch ihre gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung überzeugt – ideal für Menschen, die urbanes Wohnen mit dem typischen Wiener Altbauflair schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap