

**Spittelberg-Feeling & absolute Hofruhelage – 2 Zimmer im  
7. Bezirk | U2 & U3**



**Objektnummer: 5166**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,17
<b>Kaufpreis:</b>	399.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,11 €
<b>USt.:</b>	11,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

## Objektbeschreibung

T +43 660 201 30 23

H +43 660 201 30 23

**Altbau-Charme trifft absolute Ruhelage – Wohnen im Herzen des 7. Bezirks direkt am Spittelberg | U2 & U3**

Mitten im begehrten 7. Bezirk, direkt am charmanten Spittelberg und nur wenige Minuten von U2 und U3 entfernt, befindet sich diese besondere 2-Zimmer-Altbauwohnung im 1. Liftstock eines sehr gepflegten Gründerzeithauses. Schon beim Betreten des Hauses spürt man den klassischen Wiener Altbau-Charakter – ergänzt durch einen schönen, begrünten Innenhof, der dem Gebäude eine ruhige und angenehme Atmosphäre verleiht.

Auf rund **49 m<sup>2</sup> Wohnfläche** eröffnet sich eine Wohnung mit viel Potenzial und Charme. Zwei großzügige, hofseitig nach Osten ausgerichtete Zimmer sorgen für absolute Ruhelage und angenehmes Morgenlicht – ein seltener Luxus mitten in der Stadt. Hochwertiger Echtholz-Parkett sowie elegante Marmorfliesen unterstreichen den stilvollen Charakter der Immobilie.

Die Wohnung wurde zuletzt als Büro genutzt und wartet nun darauf, im Zuge einer Revitalisierung wieder in eine charmante Stadtwohnung verwandelt zu werden. Hier haben Eigennutzer die Möglichkeit, ihre persönliche Wohnvision zu verwirklichen – gleichzeitig bietet sich Anlegern die Chance, ein attraktives Objekt in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu entwickeln.

Lift, Fahrradraum im Erdgeschoss sowie das sehr gepflegte Gesamtbild des Hauses runden dieses besondere Angebot ab.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Altbauflair, absolute Ruhelage und eine Top-Adresse im 7. Bezirk miteinander verbinden möchten.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1. Liftstock mit Lift
- 2 großzügige Zimmer, hofseitig & ostseitig
- Absolute Ruhelage mitten in der Stadt

- Echtholz-Parkett & Marmorfliesen
- Sehr gepflegtes Gründerzeithaus
- Begrünter Innenhof
- Fahrradraum im Erdgeschoss
- Revitalisierung für Wohnzwecke erforderlich
- Bestlage im begehrten 7. Bezirk mit ausgezeichneter Infrastruktur (U2 & U3 fußläufig)

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 399.800,-**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie**

an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Herr Theophilo Bereuter, BSc.**

**Team Wolke 7**

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: [t.bereuter@w7.immo](mailto:t.bereuter@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap