

**Wiener Altbau, wie man ihn sich vorstellt. Generalsanierte
3-Zimmer Wohnung.**



Objektnummer: 5675/540

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	618.415,00 €
Betriebskosten:	79,14 €
USt.:	7,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



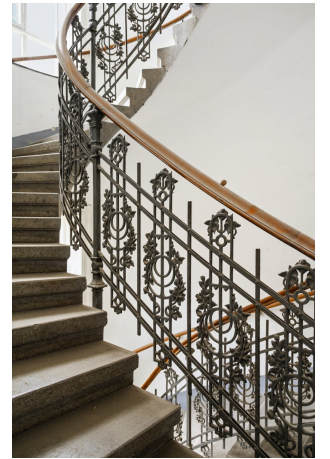




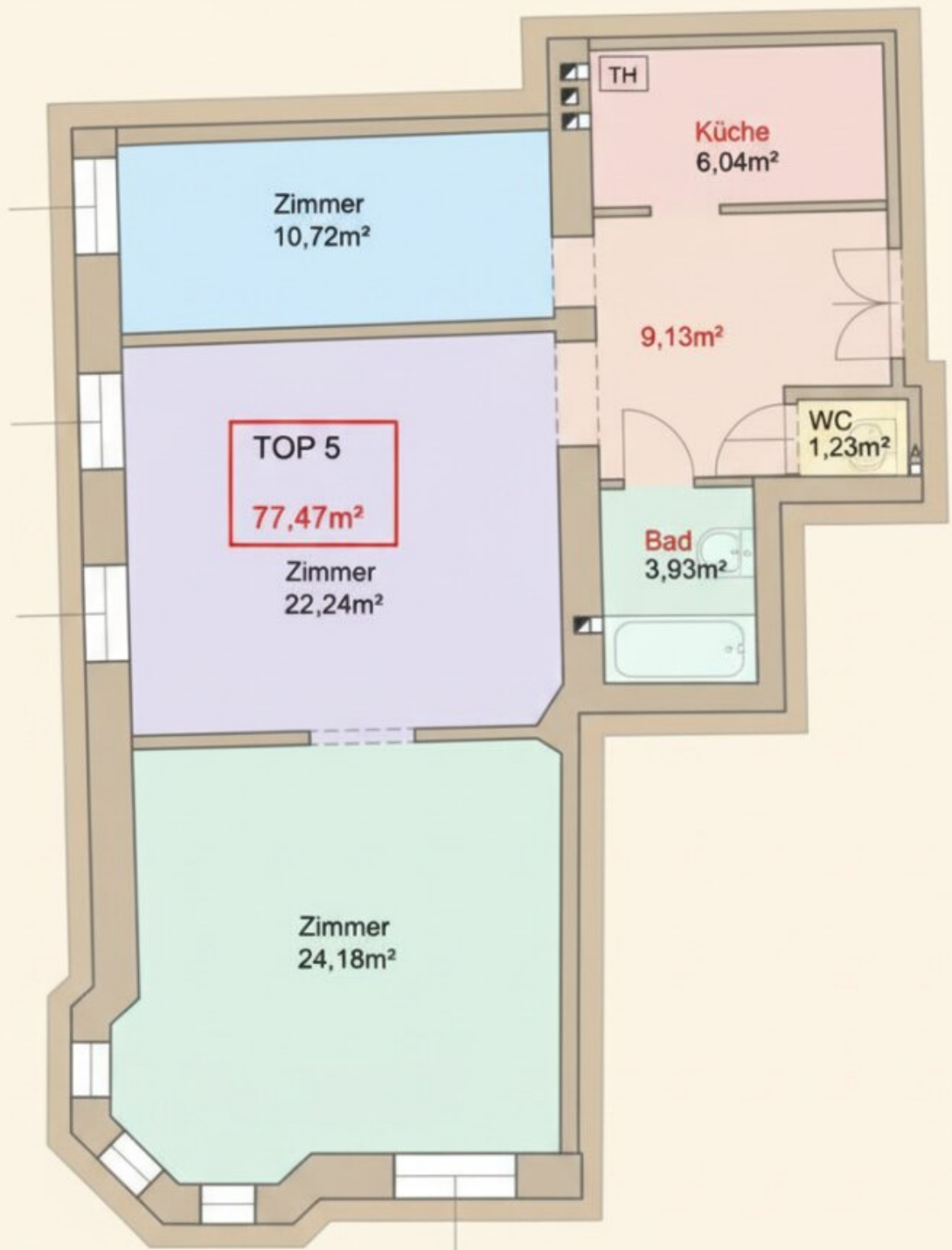












Objektbeschreibung

Wiener Altbau, wie man ihn sich vorstellt.

Und selten so bekommt.

Große Fenster.

Hohe Räume.

Ein Erker, der das Licht einfängt.

Und genau die Ruhe, die ein guter Altbau haben muss.

DER ERSTE EINDRUCK

Schon beim Betreten merkt man:

Hier wurde nicht einfach saniert.

Hier wurde verstanden, was bleiben soll.

Helle Räume, klare Linien, warme Töne:

kein Überladen, kein Stilbruch – einfach stimmig.

DER WOHNBEREICH

Das Herzstück ist der große Wohnraum.

Licht. Tiefe. Präsenz.

Genau dieser typische Altbau-Moment,

den man nicht planen kann – sondern haben muss.

Sofa, Esstisch, klare Zonen.

Und trotzdem bleibt alles offen.

DIE ZIMMER

Zwei weitere Räume, beide ruhig und gut proportioniert.

Das größere Zimmer mit typischem Erker:

ideal als Schlafzimmer – großzügig, mit angenehmer Raumwirkung.

Das kleinere:

perfekt als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer.

Kein Raum wirkt verloren.

Jeder hat seine klare Funktion.

KÜCHE & VORRAUM

Offen gedacht.

Die Küche ist bewusst vorbereitet, aber nicht vorgegeben.

Alle Anschlüsse sind da – die Gestaltung bleibt Ihnen überlassen.

BAD

Reduziert. Modern.

Walk-In-Dusche

Klarer Waschtisch

Ruhige Materialwahl

Genau so, wie es heute erwartet wird –

ohne den Altbau zu stören.

DIE SANIERUNG – WAS GEMACHT WURDE

Altbau vorne. Technik dahinter neu.

- Fischgrätparkett (gekalkt)
- Neue Kasten-Innentüren im Wiener Stil

- Originaler Stuck aufgearbeitet
- Neue Fenster mit 3-fach Verglasung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Neue Bosch Gasterme inkl. Raumthermostat
- Elektrik komplett erneuert inkl. Verteilerkasten
- Alle Wasser- und Abwasserleitungen neu
- Badezimmer neu umgesetzt
- Küchenanschlüsse inkl. Waschmaschinenanschluss vorbereitet

Keine halben Lösungen.

DIE RAUMAUFTEILUNG

Klassisch. Klar. Funktional.

Vorraum mit Küchenbereich – **13,25 m²**

Wohn-/Esszimmer – **22,24 m²**

Zimmer – **24,18 m²** (mit Erker)

Zimmer – **10,72 m²**

Badezimmer – **3,93 m²**

WC – **1,23 m²**

Gesamt – **77,66 m²**

DAS HAUS

Ein klassisches Wiener Zinshaus.

Stiegenhaus mit Schmiedeeisen.

Details, die man heute nicht mehr baut.

Dachgeschossausbau in Umsetzung.

Danach folgen Fassade und Allgemeinflächen.

Lift in Umsetzung, Nutzung via Kostenbeteiligung.

Das Haus entwickelt sich weiter.

DIE LAGE

1190 Wien – Grinzinger Straße.

Stadt und Grün gleichzeitig.

Gute Anbindung.

Ruhiges Umfeld.

Genau diese Mischung macht Döbling aus.

Diese Altbau-Wohnung funktioniert sofort.

Und weil sie genau das bietet,

was viele suchen – aber selten so finden:

Einen echten Wiener Altbau,

der heute Sinn macht.

Kontakt für Rückfragen und Besichtigungstermine

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

Mobil: +43 676 55 33 478

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap