

**GENERALSANIERTES ALTBAUJUWEL – ERSTBEZUG  
2026 | 4 Zimmer | 92 m<sup>2</sup> | Ruhelage | Nähe TU & WKO**



**Objektnummer: 5279**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,63 €
<b>USt.:</b>	16,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

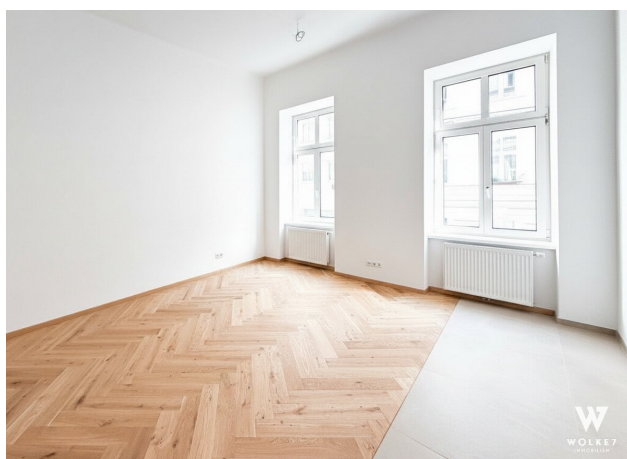
## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

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

T +43 660 201 30 23  
H +43 660 201 30 23



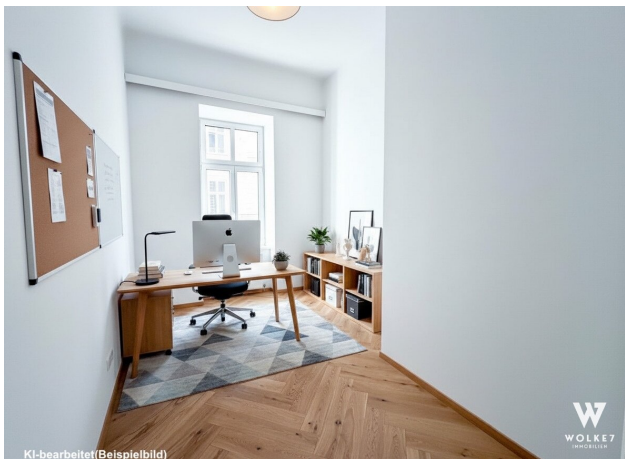
**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

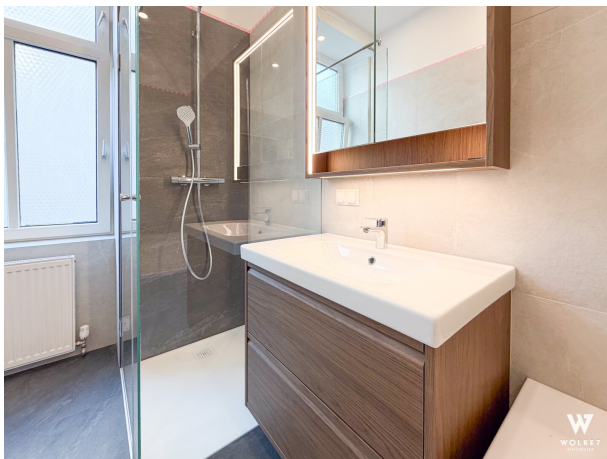
**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Theophilo Bereuter, BSc.  
☎ +43 660 / 20 13 023  
✉ t.bereuter@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**









# Objektbeschreibung

## **Generalsaniertes Altbaujuwel in Bestlage | 4 Zimmer | 92 m<sup>2</sup> | Erstbezug nach Sanierung 2026**

In ausgezeichneter Lage nahe Wiedner Hauptstraße auf Höhe der WKO präsentiert sich diese hochwertig generalsanierte 4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Liftstock eines klassischen Wiener Zinshauses. Die Kombination aus historischem Altbauflair und moderner, hochwertiger Sanierung macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend generalsaniert – von Grund auf erneuert wurden sämtliche Leitungen, Elektrik, Heizung sowie die gesamte Innenausstattung. Hochwertiger Fischgrät-Parkett verleiht den Wohnräumen eine elegante und zeitlose Atmosphäre, während stilvolle Fliesen in den Nassbereichen für ein modernes Gesamtbild sorgen. Der durchdachte Grundriss umfasst eine großzügige Wohnküche sowie drei separat begehbare Zimmer, wodurch sowohl Familien als auch anspruchsvolle Eigennutzer oder Investoren optimale Nutzungsmöglichkeiten vorfinden.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche sowie ein modernes Handwaschbecken. Zusätzlich stehen ein separates WC sowie ein Gäste-WC zur Verfügung – ein klarer Komfortvorteil im Alltag. Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre absolute Ruhelage trotz zentraler Position sowie durch einen angenehmen Stadtblick.

Das Gebäude selbst ist ein klassischer Altbau aus dem Jahr 1898 und verfügt über einen Personenaufzug. Beheizt wird die Wohnung mittels moderner Fernwärme. Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradraum stehen ebenfalls zur Verfügung und runden dieses attraktive Angebot ab.

Diese Immobilie verbindet historischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau – ideal für alle, die eine sofort bezugsfertige Altbauwohnung in sehr guter Lage suchen.

### **Highlights auf einen Blick:**

- Ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Liftstock
- 4 Zimmer (Wohnküche + 3 Zimmer)

- Erstbezug nach Generalsanierung (2026)
- Hochwertiger echtholz Fischgrät-Parkett
- Moderne Fliesen in Bad & WC
- Bad mit Dusche & Badewanne
- Separates WC
- Fernwärme-Heizung
- Klimavorbereitung vorhanden
- Klassischer Altbau (Baujahr 1898)
- Absolute Ruhelage trotz zentraler Lage
- Personenaufzug
- Kellerabteil & Abstellraum
- Sehr gute Infrastruktur & öffentliche Anbindung

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in

besten 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 649.000,-**

**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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap