

**Elegante Altbauwohnung | Stilvoll saniert | Französischer Balkon | 2,5 Zimmer | Lift | Top-Lage nahe 1. Bezirk**



**Objektnummer: 5299**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 91,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,40 €
<b>USt.:</b>	19,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

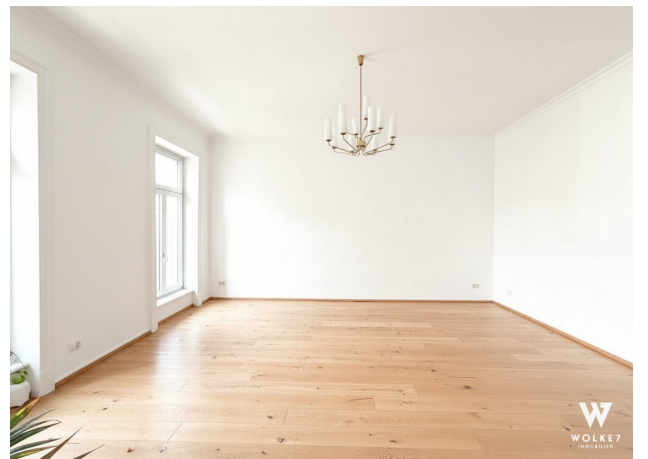
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

### Sanierte Altbau-3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage | Französischer Balkon | 3. Stock mit Lift

In Top-Lage des 2. Bezirks, unweit des 1. Bezirks, gelangt diese ca. **65 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Altbauwohnung** in einem **renovierten Gründerzeithaus (Haussanierung 2022)** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **3. Stock mit Lift** und überzeugt durch ihren charmanten Altbaucharakter sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Sie wurde **2022 hochwertig saniert** und verfügt über eine **Einbauküche, hochwertigen Echtholzparkett sowie moderne Fliesen**. Ein besonderes Highlight ist die **außergewöhnliche Raumhöhe von ca. 3,4 Metern** in Kombination mit den **großen französischen Fenstern (ca. 2,4 m hoch)**, die ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohngefühl schaffen. Die **westseitige Ausrichtung** der Fenster in Wohn- und Schlafzimmer sorgt für viel Tageslicht und ermöglicht einen **stimmungsvollen Blick auf den Sonnenuntergang**, während die Ausrichtung gleichzeitig dazu beiträgt, dass die Wohnung im Sommer angenehm kühl bleibt. Die Wohnung wurde **2021–2022 umfassend saniert** und präsentiert sich sowohl technisch als auch optisch in einem **sehr guten Zustand** – im Zuge der Sanierung wurden unter anderem **Elektroinstallationen erneuert, eine neue Heizung installiert sowie hochwertige Fenster eingebaut**. Hochwertiger **Parkettboden** unterstreicht zusätzlich den eleganten Altbaucharakter der Räume. Das Gebäude verbindet den **klassischen Charme der Gründerzeit** mit modernem Komfort: Ein **Aufzug** sorgt für bequemes Erreichen der Wohnung und ein **eigenes Kellerabteil** steht ebenfalls zur Verfügung. Dank der attraktiven Lage im **beliebten 2. Bezirk** eignet sich diese Wohnung sowohl ideal für **Eigennutzer** als auch für **Anleger**, da eine **Langzeitvermietung möglich** ist; gleichzeitig bietet die Umgebung eine **ausgezeichnete Infrastruktur** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe – eine **attraktive Gelegenheit für alle, die stilvolles Altbauwohnen mit moderner Ausstattung in einer der gefragtesten Lagen Wiens verbinden möchten**.

#### Highlights auf einen Blick

- Stilvolle **3-Zimmer-Altbauwohnung** (ca. 65,21 m<sup>2</sup>)
- **3. Stock mit Lift**

- **Außergewöhnliche Raumhöhe von ca. 3,4 m**
- **Große französische Fenster (ca. 2,4 m hoch)** mit französischem Balkon
- **Westseitige Ausrichtung** mit schönem Sonnenuntergang
- **Umfassend saniert 2021–2022**
- **Neue Elektroinstallationen und Heizung**
- **Hochwertiger Echtholzparkett**
- **Renoviertes Altbauhaus mit Gründerzeitcharakter**
- **Eigenes Kellerabteil inklusive**
- **Attraktive Lage im beliebten 2. Bezirk mit ausgezeichneter Infrastruktur**
- **Ideal für Singles, junge Paare oder kleine Familien**

### **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 399.000,- + 20.000 Euro Investitionsersatz**

**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 <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap