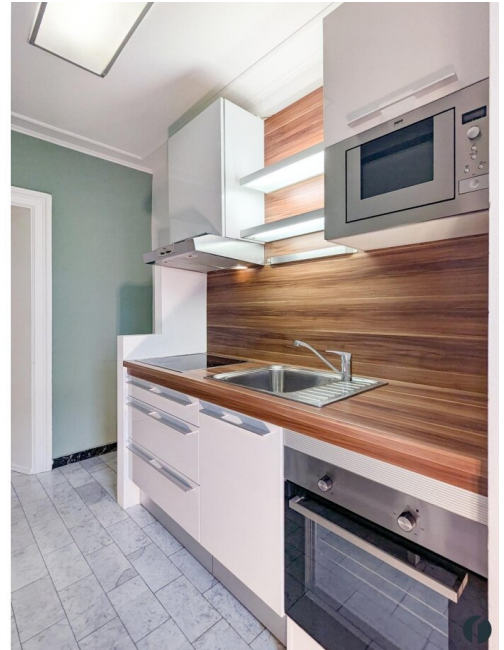


Stilvoller Altbauflair mit modernem Wohnkomfort – ideale Stadtwohnung für Studierende & Singles



Altbauflair mit Komfort

Objektnummer: 5043

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	228.000,00 €
Betriebskosten:	95,88 €
USt.:	11,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

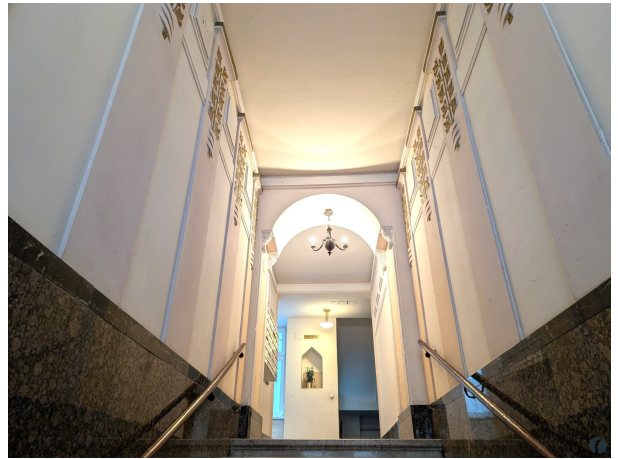


Barbara Toth

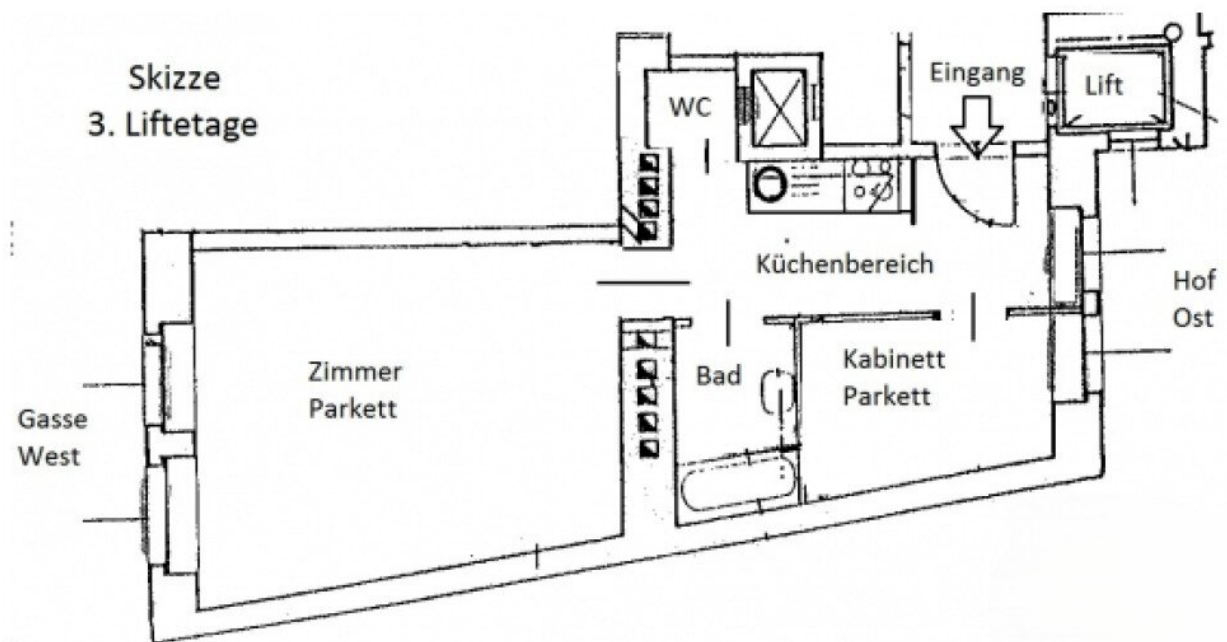
Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

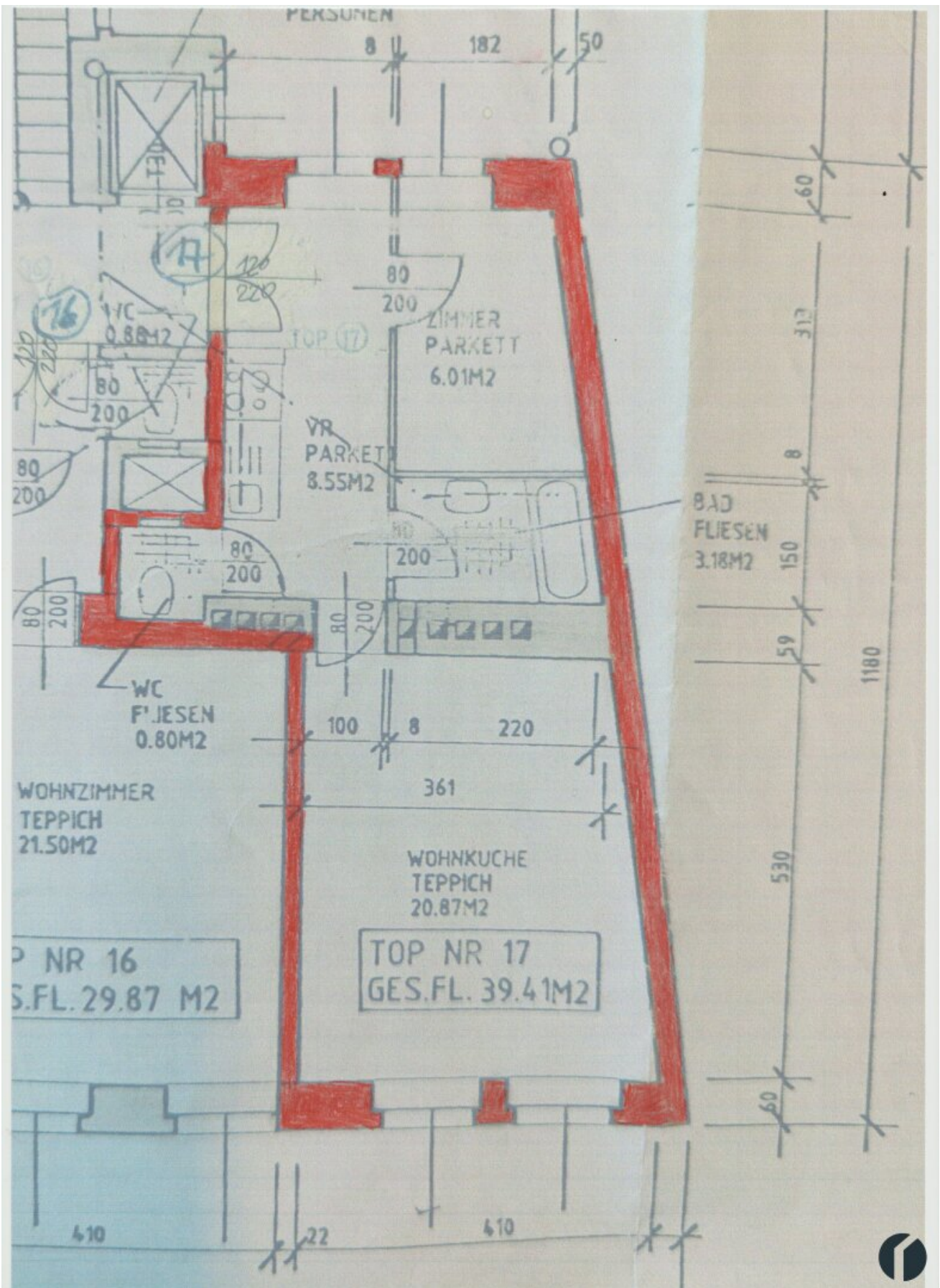












Objektbeschreibung

Diese charmante **2-Zimmer-Altbauwohnung** im **3. Liftstock** verbindet klassischen Wiener Stil mit funktionalem Wohnkomfort – **perfekt für Singles oder Eltern**, die eine hochwertige Wohnung für ihre **studierenden Kinder** suchen.

Auf rund **40 m²** erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnraum mit hohen Decken, eleganten AltbauDetails und wunderschönem Fischgrätparkett. Große Fenster schaffen eine **helle und ruhige Wohnatmosphäre mitten in der Stadt**.

Die separate **Küche ist modern und kompakt** gestaltet und bietet alles, was man im Alltag benötigt.

Highlights:

- Stilvoller Altbau mit hohen Decken & Fischgrätparkett
- 3. Stock mit Lift
- Heller Wohnbereich mit großzügigem Raumgefühl
- Moderne, funktionale Küche
- Sofort bezugsfertig
- Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung
- Nähe Naschmarkt bzw. Karlsplatz
- Ideal für Studierende, Singles, als erste eigene Wohnung

Die Lage im 5. Bezirk überzeugt durch ihre Nähe zur Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu Universitäten und öffentlicher Verkehrsanbindung – **perfekt für den urbanen Alltag**.

Fazit: Eine **sofort bezugsfertige, charmante Stadtwohnung** mit viel Charakter – ideal für alle, die **stilvoll und zentral wohnen** möchten.

Diese **äußerst gepflegte Altbauwohnung** befindet sich in einem **wunderschönen Jahrhundertwendehaus** aus dem Jahr 1904 in zentraler Lage des Gründerzeitviertels. Das Haus besticht durch seine historistische Fassade, ein einladendes Entrée sowie den klassischen Wiener Altbaucharakter, der bereits beim Betreten spürbar wird.

Die **sofort bezugsfertige Wohnung** verbindet gelungen den **Charme des Altbaus** – mit dezentem Stuck und angenehmer Raumhöhe – mit **zeitgemäßem Wohnkomfort**. Die durchdachte Raumaufteilung macht diese kompakte Wohnung **besonders wohnlich und effizient nutzbar**.

Vom Vorzimmer aus erschließen sich die einzelnen **Räume harmonisch**. Zwei Zimmer bieten **flexible Nutzungsmöglichkeiten** als Wohn- und Schlafzimmer oder Wohn- und Arbeitsbereich. Ein Teil der Wohnung ist **Richtung SO zum Hof** hin liegend und schafft eine angenehme Rückzugssituation, während der straßenseitige Raum **Richtung NW** ausgerichtet ist. **Bad und WC sind getrennt** ausgeführt – ein geschätzter Komfortfaktor in dieser Wohnungsgröße. Die kompakte **Küche** ist als Durchgangsküche angelegt. Ein **Einlagerungsraum** im Keller ergänzt die Stauraumoption.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in sehr gepflegtem Zustand. **Küche, Bad, WC, Böden sowie die effiziente Gasbrennwert-Therme (Junkers, im Bad) wurden bereits adaptiert**. Ein Kellerabteil steht zur Nutzung zur Verfügung. Die monatlichen **Betriebskosten** (inkl. Rep.RL) **sind überschaubar** und belaufen sich derzeit auf € 177,99 inkl. USt

Die Lage überzeugt durch ihre **Zentrumsnähe und hervorragende Infrastruktur**. Öffentliche Verkehrsmittel (auch die U-Bahn-Linie U2 soll voraussichtlich ab dem Jahr 2030 am Matzleinsdorfer Platz halten), Nahversorgung, Gastronomie und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die Wohnung liegt in einem **klassischen Gründerzeitviertel**.

Aufgrund der Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes eignet sich das Objekt primär als **Eigennutzerwohnung**.

Diese Wohnung ist ein echtes Wiener Altbaujuwel: **charmant, gepflegt, sofort beziehbar** – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Charakter schätzen.

>> Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Altbauwohnung mit dem besonderen Charakter verzaubern.

Hinweis: die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger E-Mail-Adresse und

Telefonnummer bearbeiten und Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap