

## **Stilvolle Altbauwohnung mit 4 Zimmern in bester Lage**



**Objektnummer: 4724/11903**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Wohnfläche:</b>	103,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	869.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner



### Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

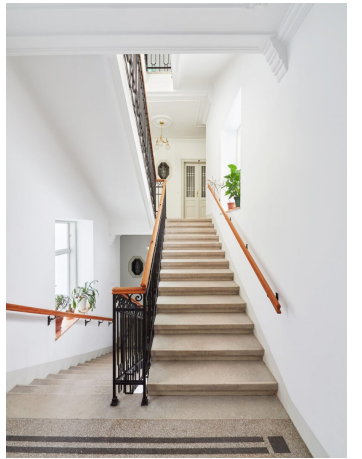
T + 43 1 934 69 60 207  
H +43 676 84 777 2207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







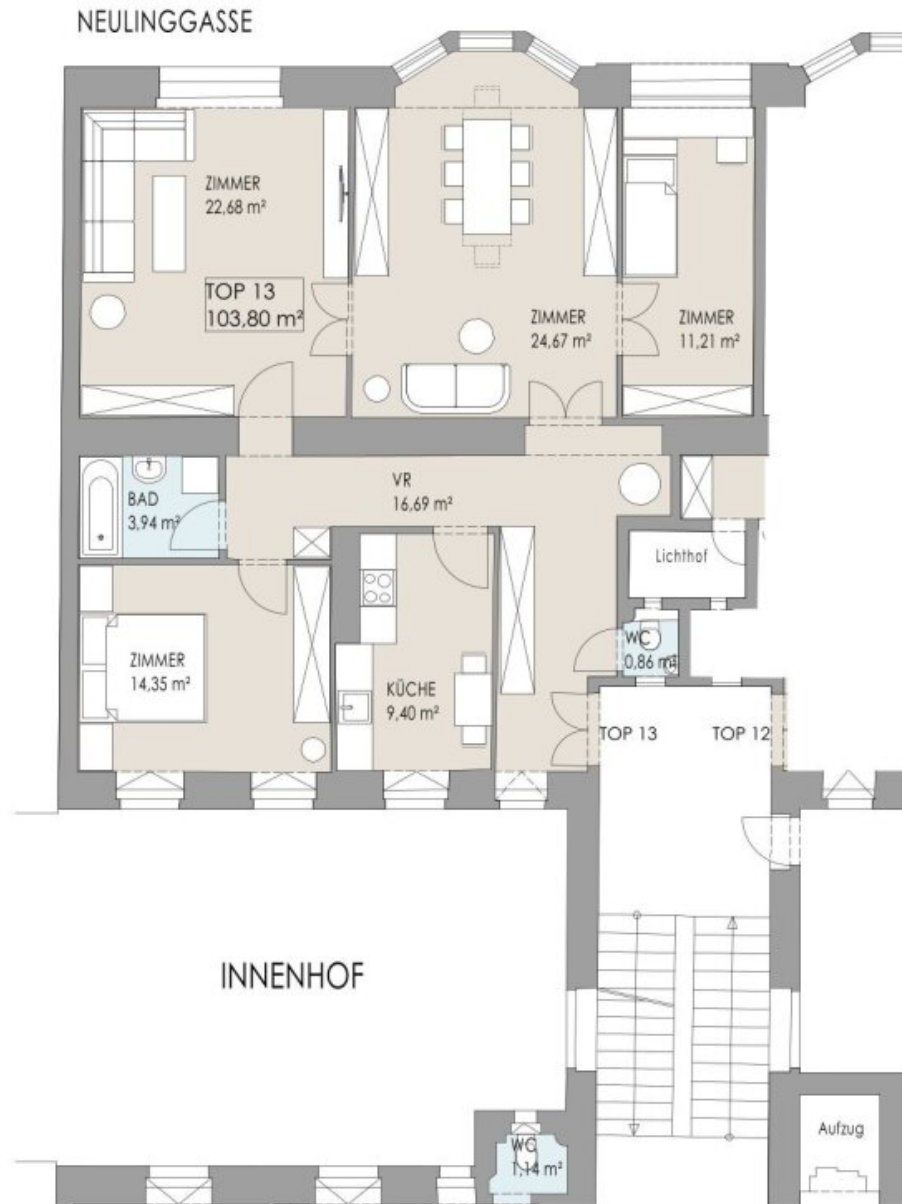






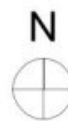






MEZZANIN

TOP 13  
WOHNFLÄCHE 103,80 m<sup>2</sup>



LAGEPLAN 1/500

# Objektbeschreibung

Großzügige Altbauwohnung im Mezzanin

Raum, Struktur und Altbauqualität auf 103,80 m<sup>2</sup>

Top 13 ist eine klassische Wiener Altbauwohnung mit einer selten gut funktionierenden Aufteilung. Auf 103,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier separat begehbare Zimmer, ein großzügiger Wohnraum, eine eigene Küche, Bad und separates WC sowie ein zentraler Vorraum, der die Wohnung sauber erschließt.

Das Wohnzimmer mit rund 24,7 m<sup>2</sup> bildet das Herz der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich. Drei weitere Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer – alle in angenehmen Größen, ohne Kompromisse.

Die Wohnung liegt im Mezzanin, leicht erhöht und damit abgeschirmt vom direkten Straßenleben. Die Kombination aus Straßen- und Innenhofausrichtung sorgt für Helligkeit und Ruhe zugleich. Der klassische Grundriss bietet eine hervorragende Basis für individuelle Gestaltung – ob zeitlos elegant oder modern interpretiert.

Eine Wohnung für Menschen, die Platz schätzen und Altbau nicht als Trend, sondern als Qualität verstehen.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap