

## **Stilvoller Altbau Erstbezug in ruhiger Bestlage nahe Liechtensteinpark**



**Objektnummer: 907**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1894                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 78,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 10,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 97,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,81                           |
| Kaufpreis:                    | 449.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 151,06 €                                |
| USt.:                         | 19,60 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien















## Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Seitengasse nahe Liechtensteinpark und Lichtentalerpark** gelegen, verbindet diese Adresse urbanes Lebensgefühl mit entspannter Wohnqualität. Die beiden Parkanlagen laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein, während Cafés, Restaurants und Nahversorger bequem zu Fuß erreichbar sind. Gleichzeitig sorgt die ausgezeichnete Anbindung für kurze Wege in die Innenstadt. Eine Wohnlage, die durch hohe Lebensqualität und nachhaltige Wertbeständigkeit überzeugt.

Die ca. 77,52 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines gepflegten Altbaus aus der Gründerzeit und wurde **im Jahr 2025 umfassend und hochwertig saniert**. Sie verbindet klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Der großzügige Vorraum führt in den **offen gestalteten Wohnbereich**, in dem sämtliche Anschlüsse für eine individuelle Küchenlösung bereits vorbereitet sind. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer.

Hochwertiger **Fischgrätparkett**, aufgearbeitete Altbautüren sowie die klassische Raumhöhe unterstreichen den stilvollen Charakter der Wohnung. Das **großzügige Badezimmer mit Badewanne und Dusche** rundet das Gesamtbild ab.

[360°-VR TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

### AUSSTATTUNG:

- **Fischgrät Eichenparkett** in beiden Schlafzimmern
- Aufgearbeitete klassische Altbautüren (**Flügeltüren**)
- Fenster mit **3-fach-Isolierverglasung**
- **Deckenspots** in einem Zimmer sowie im Wohnbereich
- Großzügiges **Badezimmer mit Fenster**, Badewanne und Dusche
- Anschlüsse für individuelle Küchenplanung vorhanden

- Moderne Fliesen in Bad und Wohnbereich
- **Fußbodenheizung** in Wohnküche und Badezimmer
- **Gasetagenheizung mit Radiatoren** in den Zimmern
- Kaminanschluss vorhanden (im Wohnbereich)
- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung im Jahr 2025

#### **BETRIEBSKOSTEN**

|                   |            |               |                    |
|-------------------|------------|---------------|--------------------|
| Betriebskosten    | EUR        | 166,18        | (inkl. USt)        |
| Verwalter-HN      | EUR        | 15,69         | (inkl. USt)        |
| Reparaturrücklage | EUR        | 109,86        |                    |
| BK-Aufzug         | EUR        | 33,65         | (inkl. USt)        |
| <b>Gesamt</b>     | <b>EUR</b> | <b>325,37</b> | <b>(inkl. USt)</b> |

#### **KELLERABTEIL:**

Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup> als Zubehör zugeordnet.

#### **MÖBLIERUNG:**

Unmöbliert, ausgenommen Badezimmer.

#### **VERKEHRSANBINDUNG:**

Buslinie: 40A (250 m)

Straßenbahn: D, 5, 12 (250 m), 37, 38 (450 m)

U-Bahn: U4-Friedensbrücke, (550 m) U6-Währinger Str./Volksoper (800 m)

Lokalbahnhof Franz-Josefs-Bahnhof (mit BILLA-Sonntagsöffnung), ca. 290 m

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap