

**Elegantes gehobenes Wohnen mit Flair - Weitblick,  
Komfort und Balkon inklusive!**



Wohnsalon

**Objektnummer: 1608\_12322**

**Eine Immobilie von RE/MAX Solutions in Wien 1**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1120 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>          | ca. 1900                                |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 126,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 2                                       |
| <b>WC:</b>               | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Keller:</b>           | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 722.164,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

3.00 %

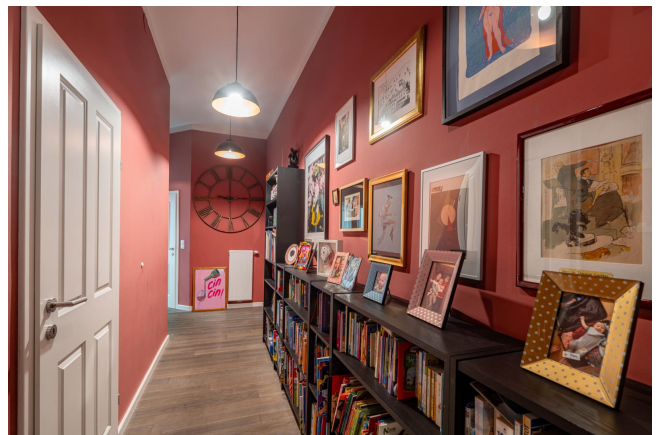
## Ihr Ansprechpartner



**Roald Austraat**

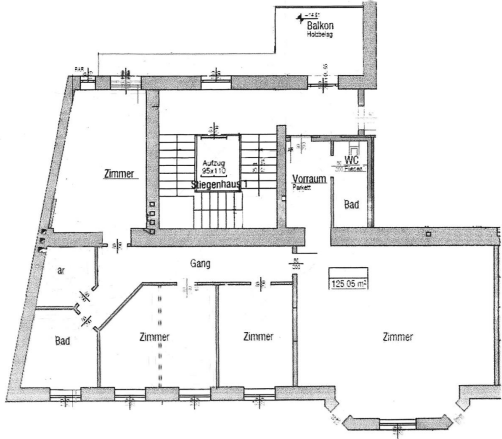
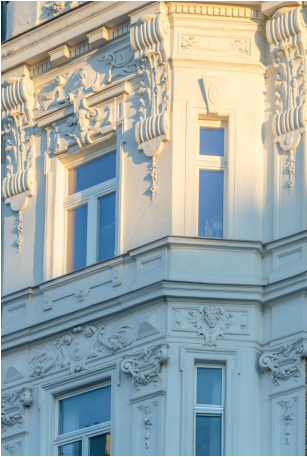
RE/MAX Solutions in Wien 1  
Mahlerstraße 5, Mezz.  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

Altbau-Traum mit Weitblick, Balkon und hochwertiger Ausstattung Hier verbindet sich der historische Charme eines geschichtsträchtigen sanierten Altbaus mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau: Ein einzigartiges Wohnerlebnis auf 125 m<sup>2</sup>. In diesem vor wenigen Jahren generalsanierten Altbau mit interessanter Geschichte wurden Wohnungen aller Größen komplett neu konzipiert und generalsaniert: Im 3. Stock des Haupttraktes könnte dieses Schmuckstück schon bald Ihr neues Heim sein: Herrschaftliches Wohnambiente: Eine beeindruckende Raumhöhe von 3,8 Metern und Originalstuck im Wohnsalon verleihen der Wohnung eine elegante Atmosphäre. Lichtdurchflutete Räume: Große, neue Fenster sorgen für helle Wohnräume, und läßt Sie den Weitblick vom Wohnsalon genießen. Flexible Raumaufteilung: Vier großzügige Zimmer mit der Möglichkeit, ein weiteres Zimmer abzutrennen – ideal für Familien, Home-Office oder Gäste. Hochwertige Ausstattung: Zwei stilvoll gestaltete Bäder, zwei WCs und eine elegante weitläufige Edelstahlkitchen erfüllen höchste Ansprüche. Großzügiger Außenbereich: Ein 15 m<sup>2</sup> großer, hofseitiger Balkon mit Pflanzensteg und zwei Zugängen lädt zum Entspannen ein. Durch die Lage weit über dem geschäftigen Treiben lassen Sie das Rauschen der Stadt hinter - und unter sich - trotz zentraler Lage und hervorragender Anbindung. Modernisierte Infrastruktur: Das Haus und die Wohnung wurden komplett saniert, inklusive zB neuer Ver- und Entsorgungsleitungen, Grundrisse, Fenster und hochwertiger Echtholzböden. Öffentliche Verkehrsmittel: Nur wenige Gehminuten zu U-Bahn und Bus – ideal für schnelles Vorankommen in der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Boutiquen und der Meidlinger Markt bieten vielfältige Shopping-Optionen und kulinarische Genüsse. Freizeit und Erholung: Die Nähe zum Schlosspark Schönbrunn ermöglicht entspannte Spaziergänge und sportliche Aktivitäten im Grünen. Bildungseinrichtungen: Schulen und Kindergärten in der unmittelbaren Umgebung machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Besonderheiten: Exklusives Wohngefühl: Historischer Flair und moderner Komfort - schafft eine einzigartige Wohnatmosphäre. Energieeffizienz: Durch die Sanierung profitieren Sie von einer verbesserten Energieeffizienz und niedrigeren Betriebskosten. Hofseitiger Balkon für entspannte Stunden im Freien. Die Wohnung bietet nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch die Möglichkeit, diese nach Ihren Vorstellungen zu verändern. So ist beispielsweise die Teilung des großen Kinderzimmers bereits vorbereitet worden, um Ihren individuellen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorzustellen! Für nähere Informationen, link zur virtuellen Tour der Wohnung und mehr Bilder kontaktieren Sie mich gerne unverbindlich! Verkauf Der angegebene Preis ist als Richtpreis / Startpreis zu verstehen und kann sich je nach Marktlage bzw. Nachfrage und Gebotshöhe verändern. Individuelle Besichtigungen können wir gerne mit den Eigentümern relativ kurzfristig abstimmen und vereinbaren. Alle Zusatzunterlagen zur Wohnung (Pläne, Protokoll Eigentümerversammlung, etc.) stellen wir natürlich bei Interesse gerne zur Verfügung! Die Vertragserrichtung ist an Mag. Sabrina Oberlojer, Kanzlei am Kai, 1010 Wien, zu einem Honorar von 1% des Kaufpreises + USt + Barauslagen gebunden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizw 90.0 k



ärmeb Wh/(m  
edarf: ²a)  
Klasse C  
Heizw  
ärmeb  
edarf:

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 01/714 83 70 oder unter [www.remax-solutions.at](http://www.remax-solutions.at). Wir freuen uns von Ihnen zu hören!