

## Top sanierte 2-Zimmer Wohnung, Nähe Schubertpark



**Objektnummer: 4248**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	77,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

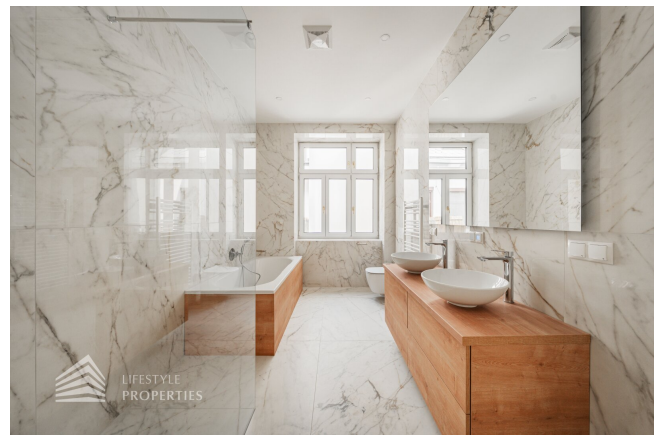


**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

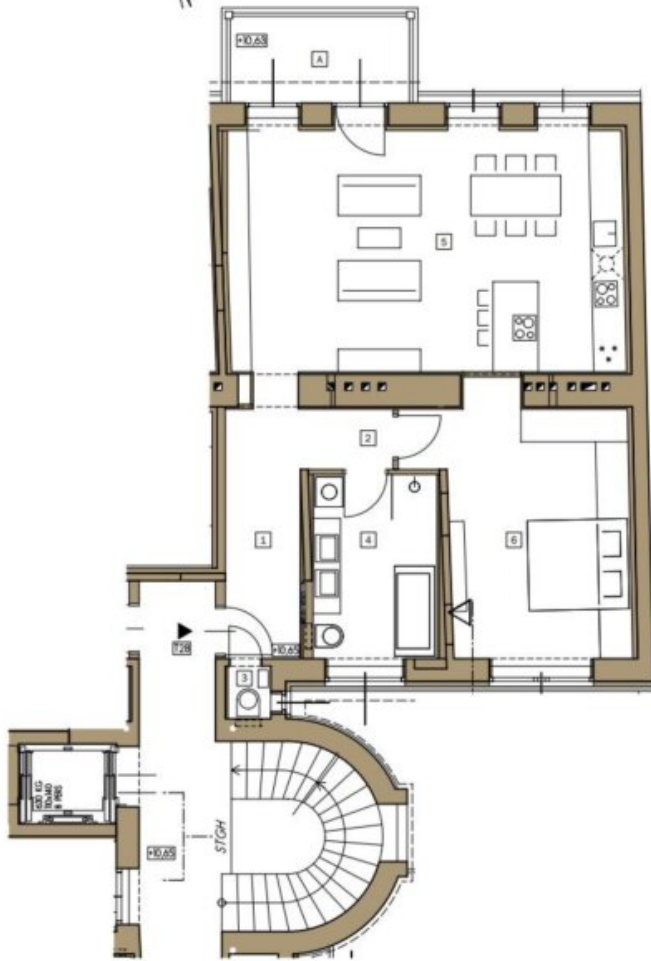
T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361





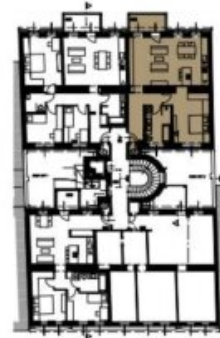


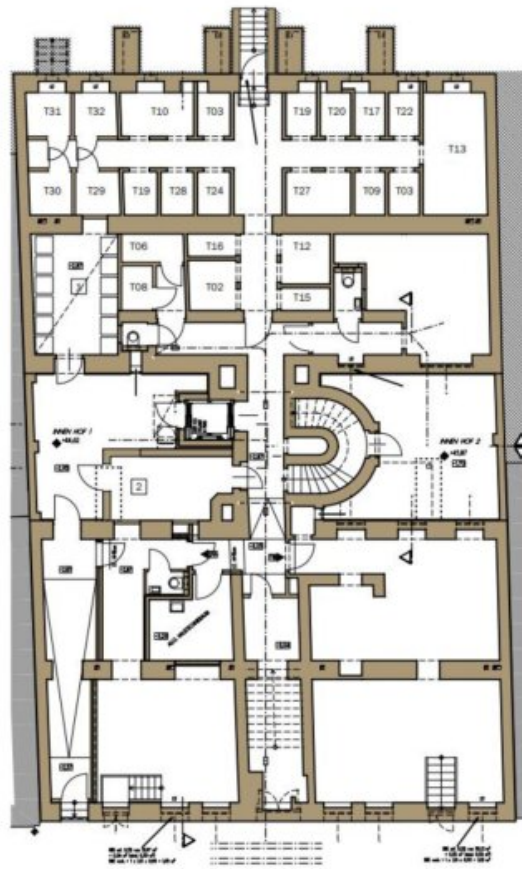




- 1 Vorraum
- 2 Flur
- 3 WC
- 4 Bad/Dusche/WC
- 5 Wohnküche
- 6 Zimmer
- A Balkon

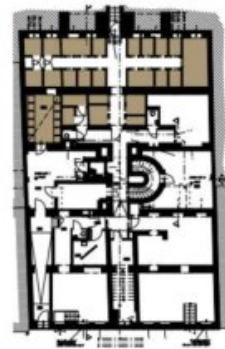
Gesamtflächen:  
 ca. 77,40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
 ca. 6,19 m<sup>2</sup> Balkon





- 1 MÜLLRAUM
- 2 FAHRRADRAUM

Gesamtflächen: Kellerabteile  
 ca. 72,30 m<sup>2</sup> Einlagerungsräume  
 ca. 16,45 m<sup>2</sup> Müllraum  
 ca. 11,58 m<sup>2</sup> Fahrradraum





## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zu Verkauf gelangt eine wunderschön sanierte 2-Zimmerwohnung ausgezeichneter Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks.

Das gesamte Wohnhaus wurde 2023 aufwendig renoviert, saniert und um das Dachgeschoss erweitert. Ebenso wurde ein Personenlift im Innenhof nachgerüstet.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock in einem wunderschönen Altbau und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> und einem zusätzlichen ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon. Bei der Renovierung wurde darauf Wert gelegt, den Altbauflair zu erhalten, aber den modernen Standards nachzukommen. Die Böden wurden mit Eichenparkett in Fischgrätoptik verlegt und danach matt versiegelt. Im Badezimmer wurden 120x120 cm Marmorplatten verarbeitet, ebenso wurde bei den Armaturen auf hochwertige Materialien wertgelegt. Beheizt wird die Immobilie mittels Fußbodenheizung und einem Luftwärmepumpen System.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum, welcher Sie zentral in alle Räumlichkeiten führt. Den Flur entlang gelangt man in die geräumige Wohnküche. Hier ist ausreichend Platz um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die Küche wurde bereits geplant, aber ist nicht im Kaufpreis enthalten. Über die großen nach Süden gerichteten Fenster und Türen fällt viel Tageslicht herein und lässt den Raum freundlich und einladend wirken. Über die Wohnküche gelangen Sie auf den ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Gegenüber der Wohnküche befindet sich das helle Schlafzimmer, welches ausreichend Platz bietet um sich nach einen langen Tag an einen ruhigen Ort zurückzuziehen. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Direkt nebenan ist das ebenso komplett renovierte Badezimmer mit zwei Handwaschbecken, Dusche, Badewanne und WC. Dank der Fenster haben Sie auch hier Tageslicht. Neben der Eingangstüre befindet sich außerdem die Gästetoilette.

Die Lage der Wohnung könnte besser kaum sein. Sie liegt zentral im 18. Wiener Gemeindebezirks, welcher durch die weitläufigen Grünflächen, der Villen und

Gründerzeithäuser, aber auch der Innenstadtnähe keine Wünsche offen lässt. Einkaufsmöglichkeiten und diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig zu erreichen. Ebenso sind Restaurants und Cafés nicht weit entfernt. Der nahegelegene Kutschkermarkt bietet am Wochenende nicht nur eine Möglichkeit bei heimischen Produzenten einzukaufen, sondern lädt Sie auch kulinarisch auf eine Reise ein. Die Volksoper ebenso wie die FH Wien der WKW sind in unmittelbarer Umgebung und bieten sowohl Platz für Bildung, als auch Kultur. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend, sowohl Busse, als auch die U-Bahn und Straßenbahnen sind in unmittelbarer Umgebung und Sie erreichen den ersten Bezirk in weniger als 20 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven und einzigartigen Anwesen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap