

**Prachtvolle Stilaltbauwohnung in urbaner Lage |  
Garagenstellplatz | Nähe U-Bahn U1/U2 | 2 Balkone**



**Objektnummer: 3894**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,04 €
<b>USt.:</b>	22,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

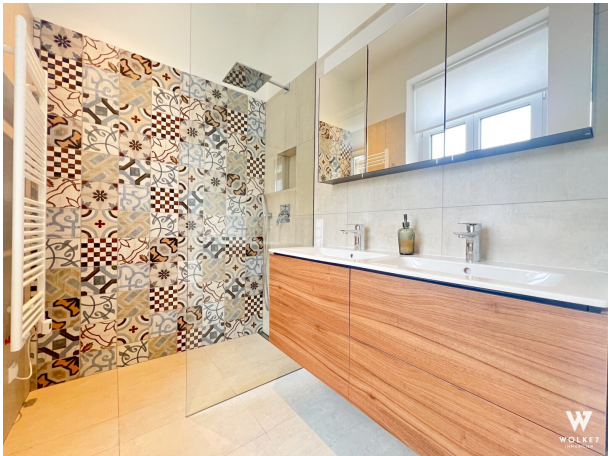
## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien















W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Diese exquisite Altbauwohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vereint klassischen Charme mit moderner Ausstattung. Sie befindet sich in einer ruhigen Lage mit freiem Blick auf die begrünte Heinestraße und bietet höchsten Wohnkomfort. Ein Highlight ist der Parkplatz im Haus, der für zusätzliche Bequemlichkeit sorgt.

### Perfekte Raumaufteilung und stilvolle Details:

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung: Im unteren Stock befindet sich ein offenes Wohnzimmer mit modernem Kamin sowie eine hochwertige, voll ausgestattete Küche mit Essbereich. Die 2. Etage beherbergt drei helle Schlafzimmer, zwei luxuriöse Badezimmer mit Topmarken-Ausstattung und einen weiteren Balkon. Die Ausrichtung in den ruhigen Innenhof sowie die großzügigen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima.

### Moderne Ausstattung für höchsten Wohnkomfort:

- **Klimaanlage:** In allen Schlafräumen installiert
- **Fußbodenheizung:** In allen Räumen
- **Elektrische Außenrollos:** Im Master Bedroom
- **Hochwertige Einbauschränke:** In allen Schlafzimmern
- **Fischgrätparkett:** Edles Eichenholz in allen Wohnräumen
- **Raumhöhen:** 2,70 m bis 3,40 m

### Außenbereiche:

Jede Wohnebene verfügt über einen eigenen Balkon, der zum Verweilen einlädt und einen ruhigen Ausblick auf den grünen Innenhof bietet.

### Highlights der Immobilie:

- Moderner Kamin im Wohnzimmer
- Barrierefreier Zugang
- Helle Fassade mit historischen Stilelementen
- Großzügige Fensterflächen und optimal geschnittener Grundriss

### **Raumaufteilung im Detail:**

#### **1. Etage:**

- Vorraum: 4,77 m<sup>2</sup>
- WC: 2,00 m<sup>2</sup>
- Küche mit Essbereich: 22,78 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 4,10 m<sup>2</sup>
- Balkon: 7,70 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 27,56 m<sup>2</sup>

#### **2. Etage:**

- Schlafzimmer 1: 16,46 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 1: 3,81 m<sup>2</sup> (Dusche)



- Balkon: 7,50 m<sup>2</sup>
- Gang: 7,54 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 2: 6,42 m<sup>2</sup> (Dusche und Badewanne)
- WC: 1,42 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,29 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 12,44 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: 10,01 m<sup>2</sup>

Zusätzlich:

- Kellerabteil: 2,10 m<sup>2</sup>
- Parkplatz: Stellplatz Nr. 7

#### **Allgemeinbereiche:**

- Kinderwagenraum im Erdgeschoss
- Fahrradraum im Kellergeschoss (ca. 30 Stellplätze, per Lift zugänglich)
- Barrierefreier Lift (2,10 m x 1,20 m Durchlader)

**Lage:**

Diese Wohnung liegt in einer der begehrtesten Gegenden Wiens und ist hervorragend an die öffentliche Infrastruktur angebunden. Sowohl die U-Bahnstation Praterstern (U1, U2) als auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Entfernungen im Überblick:**

- **U1/U2 Praterstern:** ca. 5 Gehminuten
- **Prater:** ca. 7 Gehminuten
- **Augarten:** ca. 15 Gehminuten
- **1. Bezirk:** ca. 15 Gehminuten
- **Billa:** ca. 5 Gehminuten

Ein perfekter Mix aus urbanem Leben und grüner Umgebung.

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**



Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **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