

**Eleganter Altbaucharme trifft auf moderne Exklusivität –  
Hochwertige 1-Zimmer-Wohnung im 15. Bezirk**



**Objektnummer: 230**

**Eine Immobilie von Delis Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 39,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.218,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	53,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

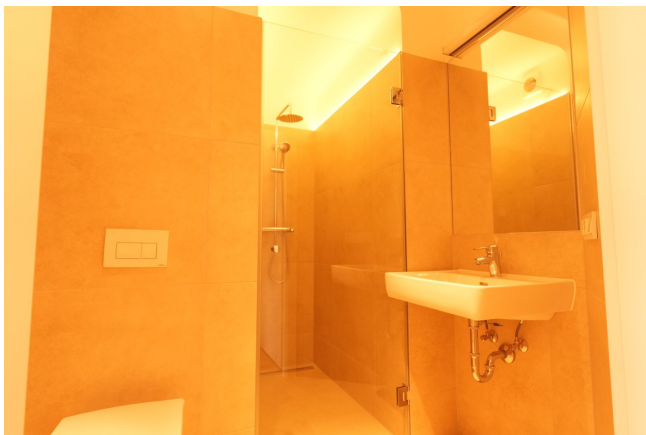


**Dennis Delic**

Griha Immobilien  
Stolzenthalergasse 8/1  
1080 Wien

T +43 664 15 6666 6

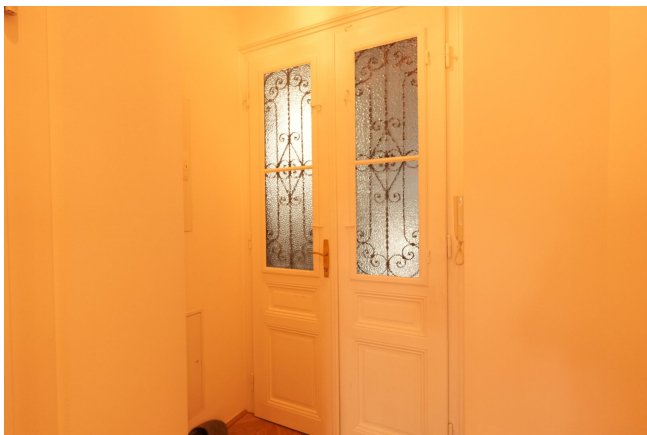
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





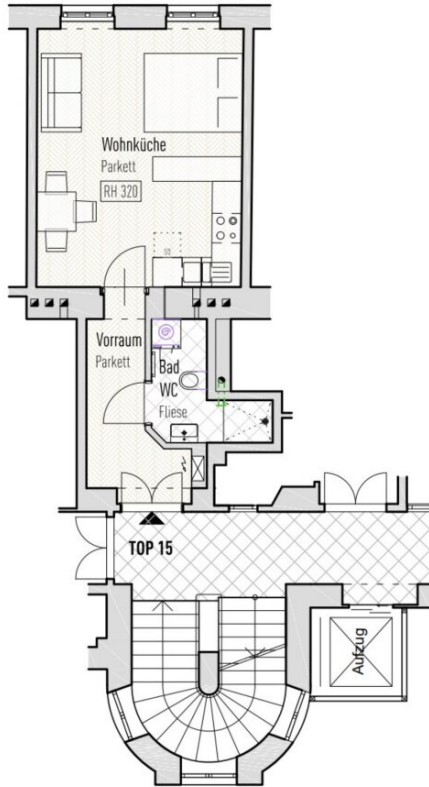












Grundriss 2. Stock, Top-15 1:100



2. Stock,  
Situationsplan 1 : 500

**Übersicht Nutzflächen Top 15**

Wohnküche	21,94 m <sup>2</sup>
Vorraum (inkl. Durchbr.)	6,00 m <sup>2</sup>
Bad / WC	3,92 m <sup>2</sup>
<b>Top 15</b>	<b>31,68 m<sup>2</sup></b>

Bestandsplan  
03.10.2024



**GEBRÜDER RIHA**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### Charmante Altbauwohnung mit hochwertiger Ausstattung im 15. Bezirk

In einem wunderschönen, gepflegten Altbauhaus im 15. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie diese stilvolle **1-Zimmer-Wohnung** mit **32 m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Sie vereint klassischen Altbaucharme mit einer hochwertigen, modernen Ausstattung und bietet ein Zuhause zum Wohlfühlen.

#### Ein Wohnraum mit Liebe zum Detail:

Die Wohnung wurde mit viel Sorgfalt renoviert und überzeugt durch ihre durchdachte Gestaltung. Der edle **Fischgrätboden** zieht sich durch den gesamten Wohnraum und verleiht ihm einen zeitlosen, eleganten Charakter. Dank der **Fußbodenheizung** genießen Sie auch an kälteren Tagen eine behagliche Wärme.

Die **hochwertige Markenküche von Dieter Knoll** ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang. Mit modernen Geräten und einer stilvollen Optik lädt sie zum Kochen und Verweilen ein.

#### Das Badezimmer als Wohlfühloase:

Das Badezimmer wurde modern und mit hochwertigen Materialien gestaltet. Mit viel Liebe zum Detail entstand ein Raum, der sowohl praktisch als auch ästhetisch ist – ein Ort, an dem man gerne in den Tag startet oder ihn entspannt ausklingen lässt.

#### Altbaucharme in Perfektion:

Die **hohen Decken**, typisch für den klassischen Altbau, schaffen eine großzügige und offene Atmosphäre. Sie geben der Wohnung ihren unverwechselbaren Charme und lassen die Räume noch heller und einladender wirken.

#### Bequemer und barrierefreier Zugang:

Das Haus ist bestens gepflegt und verfügt über einen **modernen Lift**, der barrierefreien Zugang zu allen Stockwerken ermöglicht – ein zusätzlicher Komfort, der den Alltag erleichtert.

#### Lage zum Genießen:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, angenehmen Gegend des 15. Bezirks, die dennoch hervorragend angebunden ist. In der Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, sowie Parks und Grünflächen für entspannte Stunden im Freien. Dank der guten

Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind auch die Innenstadt und andere Teile Wiens schnell erreichbar.

### **Ein Zuhause mit Stil:**

Diese Wohnung bietet einen perfekten Rückzugsort für alle, die Wert auf hohe Qualität und ein geschmackvolles Ambiente legen. Die Kombination aus klassischer Eleganz und moderner Ausstattung macht sie zu einem ganz besonderen Ort – perfekt, um sich wohlfühlen und das Leben zu genießen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap