

Stilvoll renovierte Altbauwohnung in attraktiver Lage



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Image00045

Objektnummer: 141/83989

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 161,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner

Georg Hrdlicka

Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 894 97 49 810

H +43 676 834 34 810

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



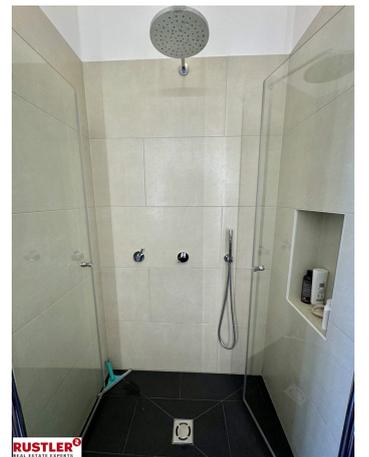




RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS









RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



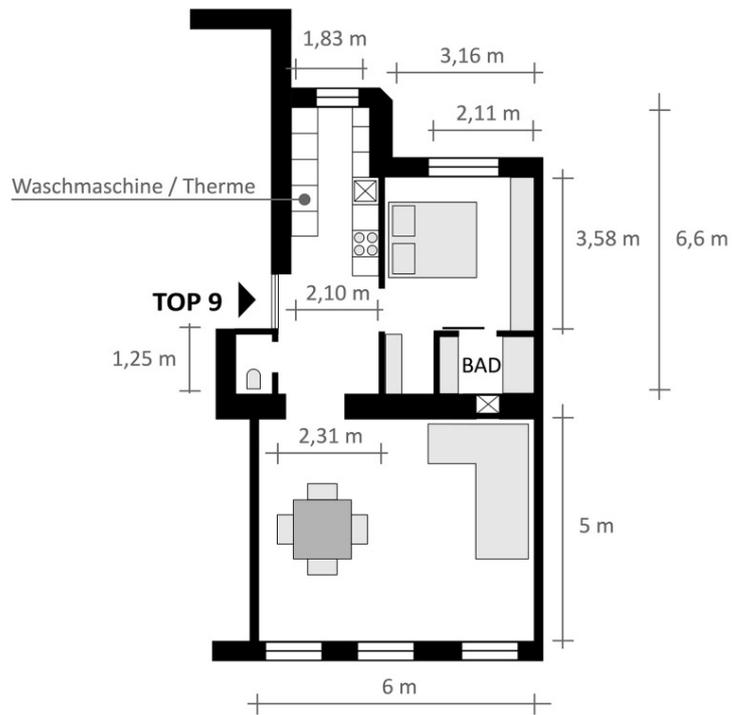
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



Stockwerk : 2
Raumhöhe: ca. 3,2 m



Objektbeschreibung

Diese 2018 liebevoll renovierte Altbauwohnung mit 62,7 m² Nutzfläche verbindet historischen Charme mit effizienter Raumgestaltung. Durchdachte architektonische Details sorgen dafür, dass der vorhandene Raum optimal genutzt wird und ein harmonisches Wohngefühl entsteht. Die Wohnung umfasst 2 helle Zimmer, die sich vielseitig als Wohn- und Schlafzimmer oder zum Arbeiten einrichten lassen. Besonders hervorzuheben ist das En Suite Badezimmer mit großzügiger Dusche, das direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und so höchsten Wohnkomfort bietet. Im Entree befindet sich die Küche, die funktional und praktisch in den Grundriss integriert ist. Für behagliche Wärme sorgt eine Gas-Etagenheizung, die individuelle Steuerung ermöglicht. Die Lage könnte kaum attraktiver sein: Der Augarten ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Zudem bietet das Grätzl eine Vielzahl an netten Lokalen und Cafés, die das urbane Lebensgefühl perfekt ergänzen. Auch die Straßenbahngleise vor dem Haus führen ausschließlich zur Remise – sie werden daher nur selten am Tag befahren und stellen keine Lärmbelästigung dar. **Highlights im Überblick: • 62,7 m² Nutzfläche / Raumhöhe ca. 3,20 m • 2 lichtdurchflutete Zimmer • En Suite Badezimmer mit großzügiger Dusche • liebevoll renoviert, architektonisch durchdacht • Küche im Entree integriert • Gas-Etagenheizung • fußläufiger Augarten und vielfältige Gastronomie in unmittelbarer Umgebung • Kellerabteil vorhanden • Wohnung ab April 2026 bezugsfertig** Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die den Charme eines Altbaus schätzen und gleichzeitig Wert auf eine moderne, effiziente Wohnatmosphäre in lebendiger Lage legen.