# **Zwischen U3 Kardinal-Nagl-Platz und Donaukanal - Sanierte 3 Zimmer Wohnung mit Altbaucharme**



Objektnummer: 1748/112

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich PLZ/Ort: 1030 Wien

Baujahr: 1908
Zustand: Gepflegt
Möbliert: Voll

Wohnfläche: 122,00 m²
Gesamtfläche: 122,00 m²

Zimmer: 3 Bäder: 1

Heizwärmebedarf: 108,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 2,08

**Kaufpreis:** 855.000,00 €

Infos zu Preis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

# Provisionsangabe:

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

# Ihr Ansprechpartner

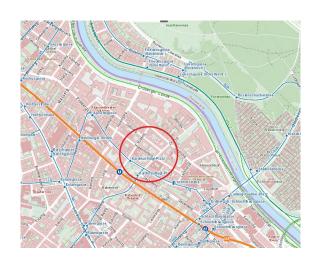
## **Engel & Völkers Wien MMC**

EUV Immobilien GmbH Kärntner Ring 4 / 2 1010 Wien

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

































# **Objektbeschreibung**

In einem beeindruckenden Jahrhundertwendehaus erwartet Sie diese außergewöhnlich charmante Altbauwohnung im 3. Obergeschoss, bequem und barrierefrei per Lift erreichbar. Die im Jahr 2022 hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung vereint klassische Altbaudetails mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 122 m² und einer durchdachten Raumaufteilung ist sie sowohl für Paare als auch für Familien die ideale Wahl. Alle Räume sind zentral begehbar und optimal nach Osten ausgerichtet, hin zu einer wenig befahrenen Straße sowie zu einem ruhigen Innenhof. Durch die Möglichkeit des Querlüftens genießen Sie jederzeit ein angenehmes Wohnklima. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – ein einladender Ort der Begegnung und des Wohlfühlens. Zwei weitere Zimmer stehen derzeit als Schlafzimmer und Arbeitszimmer zur Verfügung. Ein großzügiger, separat begehbarer Schrankraum mit maßgefertigten Einbaumöbeln dient als luxuriöses Ankleidezimmer und bietet reichlich Stauraum. Die stilvolle Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche der modernen Kochkultur. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein elegantes Badezimmer mit Fußbodenheizung, ausgestattet mit einer Walk-in-Dusche und einem WC sowie ein separates Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist der edle Bodenbelag: klassischer Fischgrätparkett aus Vollholz verleiht den Wohnräumen zeitlose Eleganz, während exklusive Natursteinfliesen im Bad stilvolle Akzente setzen. Das exklusive Ambiente wird durch einen schönen Kamin und elegante Spotbeleuchtung unterstrichen. Eine Klimaanlage, eine praktische Abstellkammer sowie ein zusätzliches Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Diese Wohnung verbindet den historischen Charme eines Wiener Altbaus mit modernster Ausstattung – eine seltene Gelegenheit in zentraler und dennoch ruhiger Lage.

## 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 < 500 m

# Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

## Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap