

**Luxuriös renovierte und vollmöblierte 3-Zimmer-Wohnung  
mit Altbaucharme zwischen U3 Kardinal-Nagl-Platz und  
Donaukanal**



**Objektnummer: 1748/112**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	122,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	108,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,08
<b>Kaufpreis:</b>	855.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

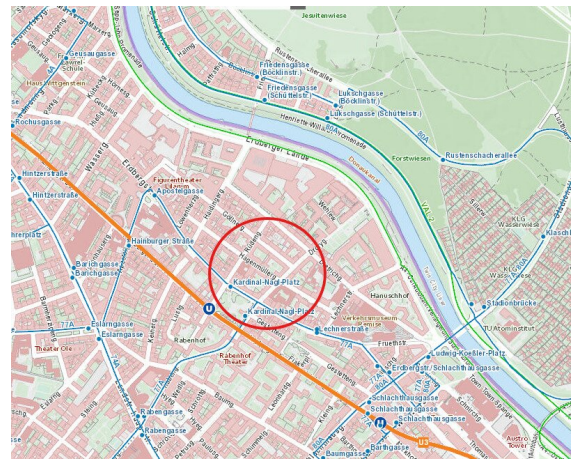
3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

### Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

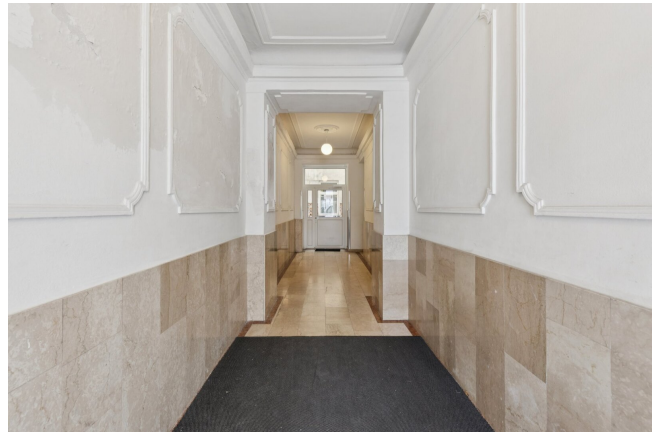
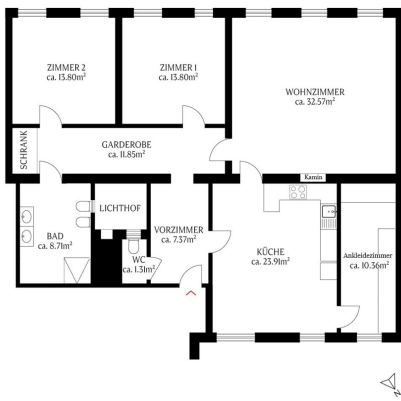
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## 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 m<sup>2</sup> 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 <500m

**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