



Inserat ID: 179205

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 66.97m²

Nutzfläche: 66.97m²

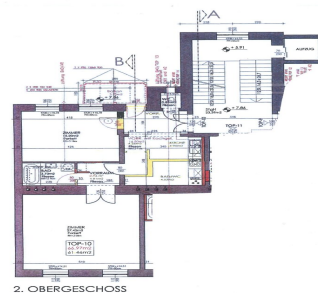
Kontaktinformationen:

Christoph Krenn

Tel: +43 676 3897024

christoph.krenn@equilibria.at

Top-Sanierte 2,5-Zimmer Balkonwohnung, direkt am Währinger Gürtel



Altbau-Juwel mit Balkon an der Grenze 18./9. Bezirk ? top saniert, top angebunden, top gelegen!

Sie suchen eine stilvolle Altbauwohnung mit Balkon, perfekter Infrastruktur und hochwertiger Sanierung?

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 66,97 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss (mit Lift!) vereint Wiener Altbauflair mit modernem Wohnkomfort ? und das in einer absoluten Premiumlage am Währinger Gürtel, direkt an der Grenze zwischen 18. und 9. Bezirk.

HAUS & WOHNUNG

Das Gebäude ist ein klassischer, wunderschöner Altbau, der vor wenigen Jahren umfassend saniert wurde ? inklusive Dachbodenausbau und modernem Aufzug.
Auch die Wohnung selbst wurde von Grund auf erneuert und präsentiert sich in exzellentem Zustand:

Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
Stilvoll saniertes Badezimmer mit Badewanne (inkl. Duschfunktion), Doppelwaschbecken, großem Spiegel und Handtuchheizkörper
Zeitlos-moderne EWE Küche im offenen Übergang zum Vorraum
Eigener, großzügiger Balkon mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof
Spezielle Schallschutzfenster mit wärmeisolierenden Innenjalousien, die den Straßenlärm vom Gürtel zuverlässig draußen lassen, sowie Wohnraumbelüftung

Die Raumaufteilung ist äußerst gelungen und effizient:

Großzügiger Vorraum, der fließend in den Küchenbereich übergeht
Hofseitiges Schlafzimmer ? ruhig und angenehm zum Schlafen
Straßenseitiges Zimmer (Blick auf den Währinger Gürtel) ? perfekt als Wohnzimmer, Home Office oder Gästezimmer
Modernes Badezimmer
Separates WC
Zugang zum hofseitigen Balkon von der Wohn-/Küchenseite
Abstellnische mit Waschmaschinenanschlüssen und Gastherme

Die gesamte Wohnung ist hell, freundlich und sehr einladend ? ideal für Singles, Paare oder als hochwertige Stadtwohnung.

LAGE ? BESSER GEHT KAUM

Die Adresse direkt am Währinger Gürtel bietet eine unschlagbare Anbindung und Infrastruktur:

U-Bahn: U6
Straßenbahnen: 40, 41, 42, 9, D
Buslinien: 35A, 37A, 40A

In wenigen Minuten erreichen Sie:

den 9. Bezirk mit all seinen Lokalen, Cafés und Geschäften
den 18. Bezirk mit seinen grünen, angenehmen Wohngegenden
diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken

das AKH, die Volksoper und weitere zentrale Punkte des Stadtlebens

Zentraler geht es kaum ? und dank der Schallschutzfenster genießen Sie trotzdem Ruhe in der Wohnung und am Balkon mit Innenhofblick.

PREIS & BESICHTIGUNG

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und kann nach Vereinbarung besichtigt werden.

Kaufpreis: 399.000 ?

für eine top-sanierte Altbau-Balkonwohnung in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

INTERESSE?

Um Ihnen die erforderlichen Dokumente senden zu können, ersuchen wir um Anfrage direkt über die Immobilienplattform Ihrer Wahl unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse!

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Christoph Krenn, MA per E-Mail unter christoph.krenn@equilibria.at zur Verfügung.

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 <500m Höhere
Schule <500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <2.000m Sonstige
Geldautomat <500m Bank
<500m Post <500m Polizei <1.000m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss
<1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 66.97m²

Nutzfläche: 66.97m²

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

hwbwert: 109.2m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.05m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 140.71€

Kontaktinformationen

Vorname: Christoph

Nachname: Krenn

Tel.: +43 676 3897024

E-Mail: christoph.krenn@equilibria.at