



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 227844

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 595000€

Straße: Westbahnstraße

1070 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 74.5m<sup>2</sup>

## Wunderschöne 2 Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche | TOP Lage | U-Bahn Nähe | Innenhof



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Gut geschnittene & ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche in ruhiger Innenhoflage  
HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser gut geschnittenen und sehr gemütlichen Altbauwohnung im wunderschönen, lebendigen und beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk.

### ÜBER DIE WOHNUNG

Diese wunderschöne Altbau-Wohnung besticht durch ihren hervorragenden Grundriss und ihre herrlichen Stilaltbau-Elemente wie die großzügigen Raumhöhen, die hohen Flügeltüren, die klassischen Holzkastenfenster und den einmaligen Fischgrätparkett.

## RAUMAUFTEILUNG

Vorzimmer

zentral begehbar

separates WC mit Handwaschbecken

Wohnbereich mit Möglichkeit einer offenen Küche

Schlafzimmer

separate Küche, welche auch als Kinder- oder Arbeitszimmer verwendet werden kann

Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock (Mezzanin) in einem sehr gepflegten Altbau und bietet ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Die Räume der Wohnung sind in Richtung des ruhigen Innenhofs ausgerichtet und zentral begehbar.

Ein großzügiger Vorraum bietet Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Über den anschließenden Gang ist eine separate Toilette sowie eine separate Küche begehbar. Diese ist optimal geschnitten, verfügt über eine bereits voll ausgestattet Küchenzeile und bietet Platz für einen kleinen, feinen Frühstücksbereich. Neben dem WC ist ein Tageslicht-Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne und Waschmaschinenanschluss untergebracht. Zwei gut geschnittene, helle und großzügige Zimmer vervollständigen das Raumangebot dieser schönen Immobilie. Bei Bedarf, könnte die Küche auch in das Wohnzimmer integriert werden und aus der aktuellen Küche ein weiteres Zimmer zur variablen Nutzung geschaffen werden. Gerne können wir etwaige Umbauideen mit Ihnen im Detail besprechen.

Die gesamte Wohnung ist mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet.

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Etagenheizung.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer und Reparaturrücklage belaufen sich auf rd. ? 304,--.

## ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die 2,5-Zimmer Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau, im Mezzanin.

Die öffentlichen Anbindung kann als sehr gut bezeichnet werden: Nur 300 m entfernt befindet sich die U6 Station Burggasse. Diese erreichen Sie fußläufig in nur ca. 4 Minuten. Auch die U3 Station Westbahnhof und Zieglergasse sind zu Fuß in 10 Minuten erreichbar. Auch Bus (13A, 48A) und Straßenbahn (5, 49) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Besonders toll ist die Nähe zur Mariahilfer Straße und das ausgesprochen große kulinarische Angebot in einem engen Radius um das Objekt.

KLINGT INTERESSANT? DANN MELDEN SIE SICH BEI UNS ...

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller

Artunter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 74.5m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

Zimmer: 3

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 595000€

Nebenkosten: 195.71€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at