



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 193455

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 319000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Roland Prohaska

Tel: 0676 89 85 44 200

prohaska@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 48m<sup>2</sup>

**Stilvolle Altbauarchitektur, top saniert mit  
Gartenanteil ? Wohnen im Grünen mit ansprechender  
Infrastruktur!**



In einer gefragten Wohnlage des 13. Wiener Gemeindebezirks befindet sich dieser gepflegte Stilaltbau aus der Jahrhundertwende, der klassische Architektur mit modernem Wohnkomfort verbindet. Das Haus wurde umfassend saniert ? von der eleganten Gründerzeitfassade bis hin zu den gepflegten Allgemeinflächen, die mit viel Liebe zum Detail erneuert wurden.

Die Liegenschaft umfasst drei Regelgeschoße und bietet aktuell 3 hochwertig sanierte Eigentumswohnungen, die durch eine zeitgemäße Ausstattung und ein stilvolles Wohnambiente überzeugen. Eine weitere Wohnung steht kurz vor dem Sanierungsbeginn und könnte derzeit auch

noch in sanierungsbedürftigem Zustand erworben werden.

(Bitte anfragen). Die angebotene Wohnung umfasst auch einen ca. 128m<sup>2</sup> großen Gartenanteil, der das Angebot hochwertig ergänzt.

Eckdaten der Wohnung

Gepflegte Altbau-Eigentumswohnung.

Eigener Gartenanteil ca.128m<sup>2</sup>.

Hochwertig und umfassend saniert.

Edelparkettböden.

Aufwendig ausgestattetes Badezimmer und WC.

Durchdachte und funktionale Raumaufteilung.

Überdurchschnittlich guter Lichteinfall.

Stilvoll sanierte Allgemeinflächen.

Die Umgebung punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: Nahversorger, öffentliche Einrichtungen, Grünflächen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Gehbereich. Der Lainzer Tierpark ist fußläufig erreichbar und bietet ein ideales Naherholungsgebiet für Familien, Naturfreunde und Ruhesuchende.

Eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung ist gegeben. Die U-Bahn-Station U4 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und über den Hackinger Steg bequem zugänglich. Zusätzlich sorgen nahegelegene Busverbindungen für eine rasche Anbindung an die Wiener Innenstadt, sowie an überregionale Ziele über den nahen Bahnhof Hütteldorf.

Raumaufteilung

Vom Eingangsbereich führt der Zugang in ein großzügiges Vorzimmer, in dem sich linksseitig das separate WC befindet. Geradeaus öffnet sich die weitläufige Wohnküche mit direktem Gartenzugang auf der linken Seite sowie der Küchenzeile auf der rechten Seite.

Von der Wohnküche aus erreicht man ein Durchgangszimmer, das sich ideal als begehrter Kleiderschrank oder Ankleide eignet. Dieses verbindet den Wohnbereich mit dem großzügigen Schlafzimmer, von welchem aus der Zugang zum Duschbad erfolgt.

Sofortinfo und /oder Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Roland Prohaska

Tel: +43/676 898 544 200

Mail:prohaska@vindobona-badura.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 48m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 225m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 278m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 319000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roland

Nachname: Prohaska

Tel.: 0676 89 85 44 200

E-Mail: [prohaska@badura-immobilien.at](mailto:prohaska@badura-immobilien.at)