



Inserat ID: 200962

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 795000€

Straße:

1070 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 90m²

Nutzfläche: 95m²

Kontaktinformationen:

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

Balkon-Altbauwohnung 3 Zi und 21m² Balkon in Hofruhelage



Für Altbau-Liebhaber bietet sich hier die besondere Gelegenheit, eine perfekt geschnittene, rund 90 m² große Wohnung in einem sanierten Jahrhundertwendehaus in ausgezeichneter Lage im 7. Bezirk (Seidengasse) zu erwerben. Ein Garagenplatz steht optional zum Verkauf.

Diese exklusiv sanierte 3-Zimmer-Balkon-Altbauwohnung im 2. Liftstock vereint den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit modernstem Wohnkomfort. Raumhöhen von bis zu 3,30 Metern, elegante Doppelflügeltüren sowie edler Fischgrätparkett verleihen den Räumen eine stilvolle und zugleich behagliche Atmosphäre.

Der moderne, durchdachte Grundriss bewahrt den Altbau-Charakter und sorgt gleichzeitig für optimale Alltagstauglichkeit. Sämtliche Zimmer sind zentral begehbar. Durch die ost- und westseitige Ausrichtung kann die Wohnung gut durchgelüftet werden.

Auf ca. 90 m² Wohnfläche bietet die Wohnung drei großzügige Zimmer, eine separate Küche, zwei Badezimmer sowie einen rund 21 m² großen Balkon in ruhiger Hoflage ? eine echte Rarität in dieser urbanen Umgebung.

Das besondere Highlight ist der großzügige, hofseitig gelegene Balkon (begehbar von Küche und Schlafzimmer). der mitten in der Stadt eine private Ruheoase bietet und ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien schafft.

Die maßgefertigte Tischlerküche überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Stauraum und einem einladenden Bartisch ? ideal für geselliges Kochen und Verweilen. Auch das Vorzimmer kann mit Tischlereinbauten aufwarten.

Zwei elegant gestaltete Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort: ein großes Badezimmer mit Badewanne sowie ein zweites kleineres Badezimmer mit Walk-in-Dusche und WC.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Zentralheizung. Ein Kellerabteil (ca. 5 m²) ergänzt das Raumangebot.

Die hervorragende Lage im beliebten Bezirk Neubau bietet beste Infrastruktur und Nahversorgung. Die U-Bahnlinien U3 und U6, mehrere Straßenbahnlinien (6, 9, 18, 49, 52 und 60) sowie der nahegelegene Wien Westbahnhof gewährleisten optimale Mobilität. Die Mariahilfer Straße mit ihrer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befindet sich in unmittelbarer Nähe und unterstreicht die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

Raumaufteilung

Wohnzimmer

2 Schlafzimmer (davon eines hofseitig)

Separate Küche (hofseitig)

Balkon (ca. 21 m², hofseitig)

Badezimmer mit Badewanne und Anschluss für Waschmaschine

Badezimmer mit Walk-in-Dusche, WC und Waschbecken

Vorraum

Ausstattung

Klassischer Wiener Altbau (Baujahr ca. 1905)

Generalsanierung 2005

Großzügiger Balkon in Hofruhelage (inklusive Wasser- und Stromanschluss)

2. Obergeschoß mit Lift

Raumhöhen bis zu 3,30 m

Elegante Doppelflügeltüren

Hochwertige Fischgrät-Parkettböden

Großformatige Fliesen in Küche, Bad und Vorraum

Mosaikfliesen im Duschbad

Maßgefertigte Tischlermöbel in Küche und Vorzimmer

Gas-Zentralheizung

3-fach verglaste Fenster (größtenteils)

Garagenplatz (optional)

Sanierter Altbau-Keller

Kellerabteil (ca. 5 m²)

Kaufpreis Wohnung: EUR 795.000,--

Optionaler Garagenplatz (Stapelparker): EUR 25.000,--

Für Rückfragen, nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte den selbständig tätigen Immobilienvermittler Mag. Mario Rauch unter 0650 / 922 79 63, www.rauch-immo.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
<500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.000m Kinder
< Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere
Schule <1.000m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige
Geldautomat <500m Bank
<500m Post <500m Polizei <500m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss
<5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 90m²

Nutzfläche: 95m²

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 70.7m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.58m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 795000€

Nebenkosten: 194.19€

Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Rauch

Tel.: 0650/922-79-63

E-Mail: mario.rauch@immopartner.net