



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 145722

erstellt am : 23.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 649000€

Straße:

1040 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 80m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Eszter Viraszto

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

## **Ein Ort für Menschen mit Geschmack ? nicht für die Masse.**



? Ein Zuhause mit Seele ? Wo Geschichte und Geborgenheit einziehen

Man tritt ein ? und plötzlich wird es still.

Nicht, weil draußen Lärm war. Sondern weil drinnen etwas spürbar wird, das man selten findet:

Ein Zuhause, das einen empfängt.

Mit hohen Decken, die Luft zum Träumen lassen.

Mit Böden, die Geschichten erzählen.

Mit Licht, das durch die alten Fenster tanzt und alles in einen sanften Schimmer taucht.

Diese Wohnung ist kein Objekt.  
Sie ist ein Ort für Menschen, die das Echte suchen.  
Ein Rückzugsort. Eine Bühne. Ein Nest. Vielleicht bald dein Ort zum Ankommen.

Hier ist nichts glattgebügelt.  
Sondern mit Liebe erhalten. Mit Gefühl gepflegt.  
Die Flügeltüren flüstern Vergangenheit, während der grüne Innenhof leise verspricht:  
Hier darfst du zur Ruhe kommen.

? Was dich erwartet:

Ein klassischer Wiener Altbau mit 80?m<sup>2</sup> voll Wärme und Charakter

Raumhöhen, die dich aufatmen lassen

Original-Stuckdecken, die den Himmel ins Wohnzimmer holen

Zwei Sonnenbalkone, die morgens zum Kaffeetrinken und abends zum Gläserklingen einladen

Fenster zum Innenhof, wo man die Welt kurz vergessen darf

Hier kannst du  
? eine Familie gründen,  
? ein Buch schreiben,  
? leise Musik hören oder  
? einfach ankommen ? und bleiben.

? Die Lage?

Ein Viertel mit Geschichte. Und mit Leben.  
Kleine Cafés. Das Belvedere gleich ums Eck.  
Und immer das Gefühl: Wien ist hier, aber drängt sich nicht auf.

Diese Wohnung ist für Menschen,  
? die Räume mit Herz suchen,  
? die lieber Geschichten erzählen als Grundrisse lesen,  
? die sich ein Leben wünschen, das bleibt.

Wenn du dich angesprochen fühlst, dann schau sie dir an.

Nicht, weil du musst. Sondern weil du willst.

Manche Orte finden dich, wenn du bereit bist. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder  
&lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere  
Schule &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei  
&lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank  
&lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn  
&lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss  
&lt;3.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 80m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 107m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 649000€

Nebenkosten: 139.3€

## Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

E-Mail: [Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at](mailto:Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at)