Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 164802

erstellt am : 26.07.2025

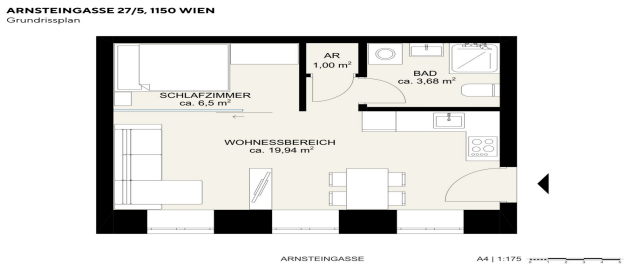
Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:179000€
Straße:
1150 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Jürgen Nussbaumer
Tel:
j.nussbaumer@immoquelle.at

Wohnfläche: 31.12m²

Altbau trifft Zukunft! Stilvoll sanierte Citywohnung mit cleverem Grundriss in urbaner Toplage



Altbau trifft Zukunft

Stilvoll sanierte Citywohnung mit cleverem Grundriss in urbaner Toplage

Modernes Wohnen im klassischen Rahmen ? Ruhelage im Hof, Nähe Mariahilferstraße. In einer ruhigen Seitengasse in begehrter Lage des 15. Bezirks entsteht ein charmantes Wohnrefugium, das urbanen Lifestyle auf frisch saniertem Raum stilvoll inszeniert. Die ca. 32 m² große Wohnung in der Arnsteingasse liegt hofseitig ruhig und verbindet klassischen Altbaucharme mit durchdachter Modernität - ein Erstbezug nach hochwertiger Sanierung, ideal als stilvoller Rückzugsort oder

attraktives Investment.

Schon beim Betreten fällt die klare Struktur der Wohnung auf: Ein freundlicher Eingangsbereich führt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich, in dem modernes Design und Funktionalität verschmelzen. Drei hofseitige Fenster spenden Licht und Ruhe - eine echte Rarität in dieser zentralen Lage. Die neue Elektroinstallation nach ÖVE-Norm sowie hochwertige Oberflächen sorgen für Komfort auf aktuellem Stand.

Das Herzstück der Wohnung ist der Wohnbereich mit angrenzender Küche, der dank clever gesetztem Esstisch und gemütlicher Couch-Ecke sowohl kommunikatives Zentrum als auch private Wohlfühlzone ist. Die Küche wird offen in die Raumstruktur integriert ? alle Anschlüsse sind vorbereitet.

Besonders raffiniert: Die moderne Glaswand mit Schiebetür trennt das Schlafzimmer optisch ab, ohne Licht oder Luftigkeit zu nehmen. So entsteht ein loftartiger Eindruck ? mit zusätzlicher Privatsphäre für den Schlafbereich, in dem sich auch ein Kleiderschrank perfekt einfügt. Gleichzeitig bleibt im Wohnbereich ausreichend Platz für eine ausziehbare Couch ? ideal, wenn einmal Gäste übernachten möchten.

Das Badezimmer überzeugt durch klare Linien und hochwertige Ausführung: Dusche, Waschbecken, WC und ein Waschmaschinenanschluss fügen sich harmonisch ein ? die großformatigen Bodenfliesen setzen stilvolle Akzente. Zusätzlich bietet die Wohnung sowohl einen Abstellraum im Inneren als auch ein zugeordnetes Kellerabteil.

Die gesamte Sanierung erfolgt professionell und schlüsselfertig - inklusive neuer Fenster (3-fach verglaste Kunststofffenster), hochwertiger Bodenbeläge (Parkett und Fliesen), Türen, Elektrik, Sanitär und Wandgestaltung. Damit wird der klassische Altbau zu einem modernen Zuhause - bezugsfertig voraussichtlich ab April 2026.

Lage, Lage, Lage

Wer hier wohnt, ist mittendrin und dennoch angenehm abgeschirmt vom städtischen Trubel. In weniger als zehn Gehminuten erreichen Sie gleich drei U-Bahnlinien: die U3 (Westbahnhof & Gumpendorfer Straße), die U6 (Westbahnhof) sowie die U4 (Längenfeldgasse). Damit ist ganz Wien bestens angebunden - ideal für Berufstätige, Studierende und alle, die urbanes Leben schätzen.

Ein echtes Highlight der Umgebung ist der Schwendermarkt: jung, kreativ und kulinarisch vielfältig. Dieser lebendige Stadtmarkt verleiht dem Grätzel Charakter und entwickelt sich zunehmend zu einem beliebten Treffpunkt für Genießer und Individualisten.

Noch spannender: Die äußere Mariahilfer Straße wird in den kommenden Jahren umfassend aufgewertet - mit begrünten Bereichen, neuen Parkanlagen, breiteren Gehwegen und deutlich mehr Lebensqualität. Detaillierte Informationen dazu finden Sie unter [fahrradwien.at] und [wien.gv.at].

Ein Umfeld mit Perspektive, das nicht nur heute überzeugt, sondern auch morgen an Wert gewinnt.

Fazit: Eine Wohnung, wie man sie selten findet: zentral, ruhig, frisch saniert, mit urbanem Flair, bester Anbindung und hohem Zukunftspotenzial. Ob für Singles, Studenten oder Anleger, diese durchdachte Citywohnung bringt Stil, Lage und Substanz auf einen Nenner.

Frisch saniert und schlüsselfertig übergeben, müssen Sie sich in den kommenden Jahren um keine baulichen Maßnahmen kümmern. Eine Wohnung mit langfristigem Wert.

Sie möchten dieses Immobilie Ihr Eigen nennen? Gerne machen wir mit Ihnen eine unverbindliche Besichtigung aus! Sprechen Sie uns einfach an!

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Rechtshinweis

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Inserat nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz. Wir sind als Doppelmakler für Verkäufer und Käufer tätig. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis wird ausdrücklich hingewiesen.

Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.

© Copyright 2025 / Urheberrecht 2025

Die von der IMMOVENCE GmbH erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung von der IMMOVENCE GmbH. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <500mKlinik <500mKrankenhaus <1.500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <500mHöhere Schule <1.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <1.000mSonstigeGeldautomat <500mBank <500mPost <500mPolizei <500mVerkehrBus <500mU-Bahn <500mStraßenbahn <500mBahnhof

<500mAutobahnanschluss <4.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 31.12m²

Befeuerung: Elektro,

hwbwert: 39.6m²

Zimmer: 2

hwbklasse: Bm²

Bäder: 1

fgeewert: 1.14m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 179000€

Kontaktinformationen

Vorname: Jürgen

Nachname: Nussbaumer

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at