

Inserat ID: 189851

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 385000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 80m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 87m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Robert Gal

Tel: +43 676 6344190

gal@vindobona-badura.at

## Absolute Rarität: Topsanierter Altbautraum mit hofseitigem Balkon



Willkommen in einem topsanierten Traumaltbau mit großzügiger Freifläche in den Innenhof.

In einem revitalisierten Gründerzeithaus gelangt eine knapp 80 m<sup>2</sup> große, hochwertig sanierte 3-Zimmer Altbauwohnung

mit einem knapp 7 m<sup>2</sup> großen, hofseitigen Balkon zum sofortigen Verkauf. Die Wohnung wird als

Erstbezug nach Komplettsanierung angeboten.

und besticht durch eine hochwertige, exzellente Ausstattung.

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen, offenen Wohnbereich mit direktem Zugang auf den Balkon.

In diesem Wohnraum sind alle Anschlüsse für eine offene, moderne Einbauküche vorhanden.

2 getrennt begehbar Schlafzimmer bieten sehr gute Gestaltungsmöglichkeiten.

Im hellen Bad befindet sich eine Wanne, ein Waschmaschinenanschluss und die Etagenheizung.

Diese Traumwohnung verbindet einen durchdachten Grundriss mit hochwertiger Ausstattung, hellem und großzügigem Wohnkomfort,

Modernität mit klassischem Wohngefühl und dem Luxus einer geräumigen, ruhigen Freifläche im Innenhof.

Details zur Immobilien auf einen Blick:

EICHENPARKETTBÖDEN im wunderschönen FISCHGRÄTSTIL  
SANITÄRAUSSTATTUNG VON BESTER MARKENQUALITÄT  
NEUE ELEKTRIK / HEIZSYSTEME  
GUT DURCHDACHTER GRUNDRISS MIT OPTIMALER RAUMHÖHE und viel LICHTEINFALL  
BALKON IM INNENHOF  
SCHÖN SANIERTES GRÜNDERZEITHAUS

Öffentliche Verkehrsanbindung:

7A ? wichtige Querverbindung durch Favoriten

65A ? Verbindung zu wichtigen Zielen im Süden Wiens

N62 ? Nachtbuslinie für späte Ankünfte/Abfahrten

Straßenbahn-Haltestellen: Linie 1 mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt

- ? Hervorragende Erreichbarkeit des Wiener Hauptbahnhofs und der Innenstadt
- ? Gute Verknüpfung von Bus, U-Bahn und Straßenbahn
- ? Ideal für Pendler, Studierende und tägliche Wege in der Stadt

Sofortauskunft und/oder Terminvereinbarung: Robert Gal

Tel: +43/676 63 44 190

Mail: gal@vindobona-badura.at

\*\*\*Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin\*\*\*

## IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein! Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. 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

&lt;500mApotheke &lt;500mKlinik &lt;500mKrankenhaus &lt;500mKinder &amp;  
SchulenSchule &amp;&lt;500mKindergarten &amp;&lt;500mUniversität &amp;&lt;2.000mHöhere Schule  
&amp;&lt;1.500mNahversorgungSupermarkt &amp;&lt;500mBäckerei &amp;&lt;500mEinkaufszentrum  
&amp;&lt;2.000mSonstigeGeldautomat &amp;&lt;1.000mBank &amp;&lt;1.000mPost  
&amp;&lt;1.000mPolizei &amp;&lt;1.000mVerkehrBus &amp;&lt;500mU-Bahn  
&amp;&lt;1.000mStraßenbahn &amp;&lt;500mBahnhof &amp;&lt;1.000mAutobahnanschluss  
&amp;&lt;2.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 80m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 87m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 385000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Robert

Nachname: Gal

Tel:: +43 676 6344190

E-Mail: gal@vindobona-badura.at