

Inserat ID: 197464

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 567000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

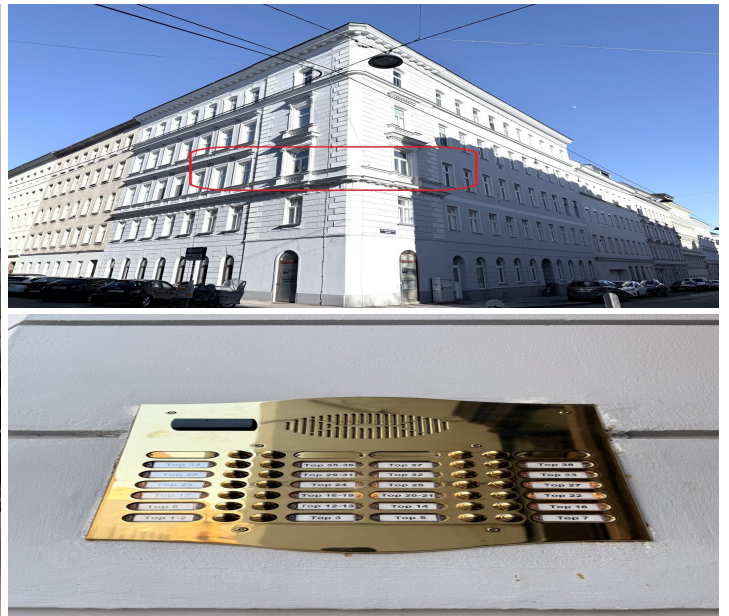
Andrea Jäger

Tel: +43 660 110 22 35

office@immobilienjaeger.at

Wohnfläche: 93m²

Elegante Altbauwohnung im Herzen des 18. Bezirks/Nähe Währinger Park!



In einer gutbürgerlichen Wohnlage des 18. Bezirks gelangt diese charmante, stilvolle Wohnung in einem repräsentativen Jahrhundertwendehaus ab sofort zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock mit dem vorhandenen Mezzanin de facto im 2. Stock. Das Haus verfügt über keinen Lift.

2024 wurde die Fassade saniert, der Eingangsbereich neugestaltet, das Dach neu gedeckt und mit den Kaminen saniert.

Das gepflegte historische Gebäude vereint den berühmten klassischen Wiener Charme und modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung ist aufgrund ihrer Ecklage hell und lichtdurchflutet.
Der kompakte Grundriss bietet eine vielfältige Verwendung für Singles, Paare und Familien.

Ein perfektes Zuhause für Liebhaber klassischer Architektur oder eine wertvolle Langzeitinvestition in einem begehrten Stadtteil Wiens.

Die Wohnung verfügt über den typischen Altbaucharakter, hohe Decken, Stuckelemente, Flügeltüren und viel Atmosphäre.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: ca. 23 m²
- 2 Schlafzimmer: ca. 19 m² + ca. 11 m²
- Schrankraum: ca. 8 m²
- Vorzimmer: ca. 11 m²
- Küche: ca. 9 m²
- Bad: ca. 10 m², bestehend aus Dusche + Waschbecken + WM-Anschluss
- WC: ca. 1 m² mit Fenster zum Lichthof
- Abstellraum: ca. 1 m² über den Gang begehbar.

Ausstattung:

- Stuckelemente
- Eichen Parkettböden in Fischgrätverlegung
- Ein Kellerabteil steht zur Benützung zur Verfügung.

Aktueller Zustand der Wohnung:

Die Therme befindet sich im Bad und wurde vor 5 Jahren erneuert und ist gewartet.
Die Einbauküche wäre voraussichtlich zu erneuern.
Die Parkettböden je nach Anforderung könnten eventuell auch abgeschliffen werden.

Umgebung/Infrastruktur:

- Beste Infrastruktur bieten zahlreiche Geschäfte und Lokale des täglichen Bedarfs in der unmittelbaren Umgebung.
- Der Währinger Park ist in 2 Minuten zu Fuß erreichbar.
- Der atmosphärische Kutschkermarkt befindet sich in einer Entfernung zu Fuß von 500 Metern.
- Sie profitieren von der zentralen Lage und einer erstklassigen Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Autobuslinie: 40 A, 37 A
- Die U-Bahnlinie 6, Station: Währinger Straße/Volksoper ist mit dem Autobus 40 A in einer Station erreichbar.

Laut Energieausweis vom 13. Mai 2025

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 122,7 kWh/m² pro Jahr auf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 2,20.

Der Ordnung halber halten wir fest, dass alle Angaben auf Grund der Informationen und Unterlagen, die uns von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt wurden, basieren und ohne

Gewähr sind.

Aufgrund der bereits seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen!

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 <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.000m Kinder
<500m Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere
Schule <500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <2.000m Sonstige
Geldautomat <500m Bank
<500m Post <500m Polizei <1.000m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss
<2.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 93m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 122.7m²

fgeewert: 2.2m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 567000€

Nebenkosten: 167.51€

Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Jäger

Tel.: +43 660 110 22 35

E-Mail: office@immobilienjaeger.at