

Wien

# Charmante Altbauwohnung im 7. Bezirk mit Garten

Objektnummer: 20263443012



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>20263443012</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 51,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>325.000 EUR</b>
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Provision</b>	<b>3 % + 20 % USt</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>30.08.2020</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>		

Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien

## Die Immobilie



**Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien**

## **Ein erster Eindruck**

**Gartenwohnung mit Terrasse im Herzen von Neubau**

**Urbanes Wohnen mit Freiraum – stilvoll, durchdacht und außergewöhnlich**

**In begehrter Lage des 7. Bezirks präsentiert sich diese charmante Gartenwohnung als ideale Kombination aus urbanem Lebensgefühl und privatem Rückzugsort.**

**Die Seidengasse liegt mitten im kreativen und lebendigen Bezirk, nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße, zahlreichen Cafés, Restaurants und kulturellen Hotspots entfernt. Gleichzeitig profitiert die Umgebung von umfangreichen Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen, die die Lebensqualität im Grätzl nachhaltig steigern.**

**Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die durchdachte Raumaufteilung. Das Herzstück bildet die großzügige Wohnküche, die viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet und als zentraler Treffpunkt des Zuhauses fungiert. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und schaffen eine harmonische Verbindung zum Außenbereich.**

**Das Schlafzimmer wurde besonders clever gestaltet: Ein hochwertiges Hochbett schafft zusätzlichen Raum und ermöglicht darunter die Einrichtung eines vollwertigen Homeoffice-Bereichs – die perfekte Lösung für modernes Arbeiten von zu Hause.**

**Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische begehbare Garderobe, die großzügigen Stauraum bietet und für Ordnung im Alltag sorgt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Dusche und lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein. Ein separates WC sorgt zusätzlich für Komfort.**

**Ein besonderes Highlight ist die rund 21 m<sup>2</sup> große Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert. Ob Frühstück, entspannte Sommerabende oder gemütliche Stunden mit Freunden – hier entsteht ein privater Freiraum mitten in der Stadt.**

**Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights auf einen Blick**

**Attraktive Lage in der Seidengasse im 7. Bezirk**

**Großzügige Wohnküche als Mittelpunkt der Wohnung**

**Schlafzimmer mit Hochbett und integriertem Homeoffice-Bereich**

**Begehbare Garderobe**

**Badezimmer mit Badewanne**

**Separates WC**

**Ca. 21 m<sup>2</sup> Terrasse**

**Ruhiges Wohnen mit urbaner Infrastruktur vor der Tür**

**Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**

**Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung**

**Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien**

## **Alles zum Standort**

**Diese Wohnung liegt 5 Gehminuten von der U-Bahnstation Burggasse-Stadthalle entfernt, mit der Sie die Innenstadt in ca. 15 Minuten erreichen.**

**Ebenso finden Sie hier die Straßenbahn Nummern 18, 49, 6 und 5.**

**In 6 Minuten erreichen Sie fußläufig den Westbahnhof und in 8 Minuten die beliebte Einkaufsstraße Mariahilfer Straße.**

**Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Umgebung.**

**Objektnummer: 20263443012 - 1070 Wien**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**