

Wien

# Charmante Altbauwohnung im 7. Bezirk mit Garten

Property ID: 20263443012



**PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 51,1 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 20263443012 - 1070 Wien**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 20263443012 - 1070 Wien

## At a glance

Property ID	20263443012	Purchase Price	325.000 EUR
Living Space	ca. 51,1 m <sup>2</sup>	Type	Ground floor
Floor	2	Commission	3 % + 20 % USt
Rooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1900		

Property ID: 20263443012 - 1070 Wien

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	30.08.2020	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 20263443012 - 1070 Wien

## The property



Property ID: 20263443012 - 1070 Wien

## The property



Property ID: 20263443012 - 1070 Wien

## The property



Property ID: 20263443012 - 1070 Wien

## The property



Property ID: 20263443012 - 1070 Wien

## The property



Property ID: 20263443012 - 1070 Wien

## The property



Property ID: 20263443012 - 1070 Wien

## The property



Property ID: 20263443012 - 1070 Wien

## The property



**Property ID: 20263443012 - 1070 Wien**

## **A first impression**

**Gartenwohnung mit Terrasse im Herzen von Neubau**

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

**In beehrter 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.**

**Property ID: 20263443012 - 1070 Wien**

## **Details of amenities**

### **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**

**Property ID: 20263443012 - 1070 Wien**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 20263443012 - 1070 Wien**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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