

**++ Charmante Altbauwohnung in Bestlage ++  
Ruheoase mit Stil ++ Provisionsfrei++**



E-1050\*RG34  
Rainergasse 34  
1050 Wien  
Österreich

## Daten im Überblick

Einheit	E-1050*RG34
Kategorie	Kauf - Wohnung
Preis	199.000 €
Käuferprovision	0
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	1,5
Wohnfläche ca.	37 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Parkplätze	0
Objektzustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2010
Qualität der Ausstattung	Normal
Verfügbar ab	07.01.2024
Nutzfläche ca.	37 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	0
Bodenbelag	Parkett, Terrakotta
Personenaufzug	Ja

Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Kamin	Ja
Bad	Dusche
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	3 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	6 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	24 Min.
Entfernung zu öffentl. Verkehrsmitteln	0,33 km
Entfernung nächster Hauptbahnhof	1,56 km
Entfernung nächster Flughafen	17,11 km
Baujahr ca.	1894
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	500 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	C
Energieausweis: Ausstellungsdatum	01.01.2020
Energieausweis: gültig bis	01.01.2030

# Provisionshinweis

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

## Beschreibung

**++ Exklusive Altbauwohnung in Toplage ++ Stilvolles Wohnen ohne Vermittlungsprovision ++**

Entdecken Sie Ihr neues Domizil in einem eleganten Gründerzeithaus, das im Zuge des Dachgeschossausbaues 2010/11 mit viel Liebe zum Detail revitalisiert wurde. Diese besondere Altbauwohnung im 2. Liftstock (inklusive Mezzanin und Hochparterre) bietet auf knapp 37 m<sup>2</sup> einen einladenden Rückzugsort inmitten der Stadt.

### Wohnungsdetails:

- **Lage:** Gelegen zwischen Rainergymnasium und Palais Schönburg, profitieren Sie von einer ruhigen Umgebung und exzellenter Verkehrsanbindung.
  - **Größe:** Ca. 37 m<sup>2</sup>, hofseitig ausgerichtet, bietet diese Wohnung eine behagliche Atmosphäre.
  - **Zustand:** Komplett saniert im Jahr 2010, unvermietet und sofort bezugsfertig für einen nahtlosen Übergang.
  - **Heizung:** Moderne Gasetagenheizung für eine individuelle und effiziente Wärmeregulierung.
  - **Ausstattung:** Elegante Parkettböden und Innentüren im klassischen "Alt Wien" Stil.
  - Geschmackvoll gestaltetes Badezimmer mit Dusche, WC und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.
  - Separate Küche mit allen notwendigen Geräten – bereit für kulinarische Entdeckungen.
  - Einladender Vorraum, der eine warme Willkommensatmosphäre schafft.
- 
- **Kaufpreis:** 199.000 €
  - **Besonderheit:** Keine Vermittlungsprovision, da der Verkauf direkt vom Eigentümer erfolgt. Diese Wohnung strahlt einen besonderen Charme aus, der historische Eleganz mit modernem Komfort verbindet. Die durchdachte Raumaufteilung und die qualitativ hochwertige Ausstattung machen diese Wohnung zu einem einzigartigen Wohnjuwel in einer begehrten Lage.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Verfügung, darunter den Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten und Protokolle der Eigentümerversammlung.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit für ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der renommiertesten Adressen der Stadt. Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem besonderen Flair dieser Wohnung. Ihr neues Zuhause erwartet Sie – ein Ort voller Stil und Charakter.

## **Ausstattung**

Ausstattung:

Hochwertige Parkettböden und Innentüren im Stil "Alt Wien"

Geschmackvolles Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

Separate Küche inklusive aller Geräte

Heizung: Moderne Gasetagenheizung sorgt für behagliche Wärme

Eleganter Vorraum

## **Lage**

Lage: Zwischen Rainergymnasium und Palais Schönburg, mit perfekter Verkehrsanbindung

## **Sonstiges**

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weiterführende Dokumente zur Verfügung, wie den Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten und Protokolle der Eigentümerversammlung.

Ergreifen Sie diese Gelegenheit für ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der besten Adressen der Stadt. Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!



Wohnzimmer



Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Vorraum (Doppelhochbett, Schrankraum)



Vorraum (Doppelhochbett, Schrankraum)





Bad



Fassade\_Innenhof



Hauseingang

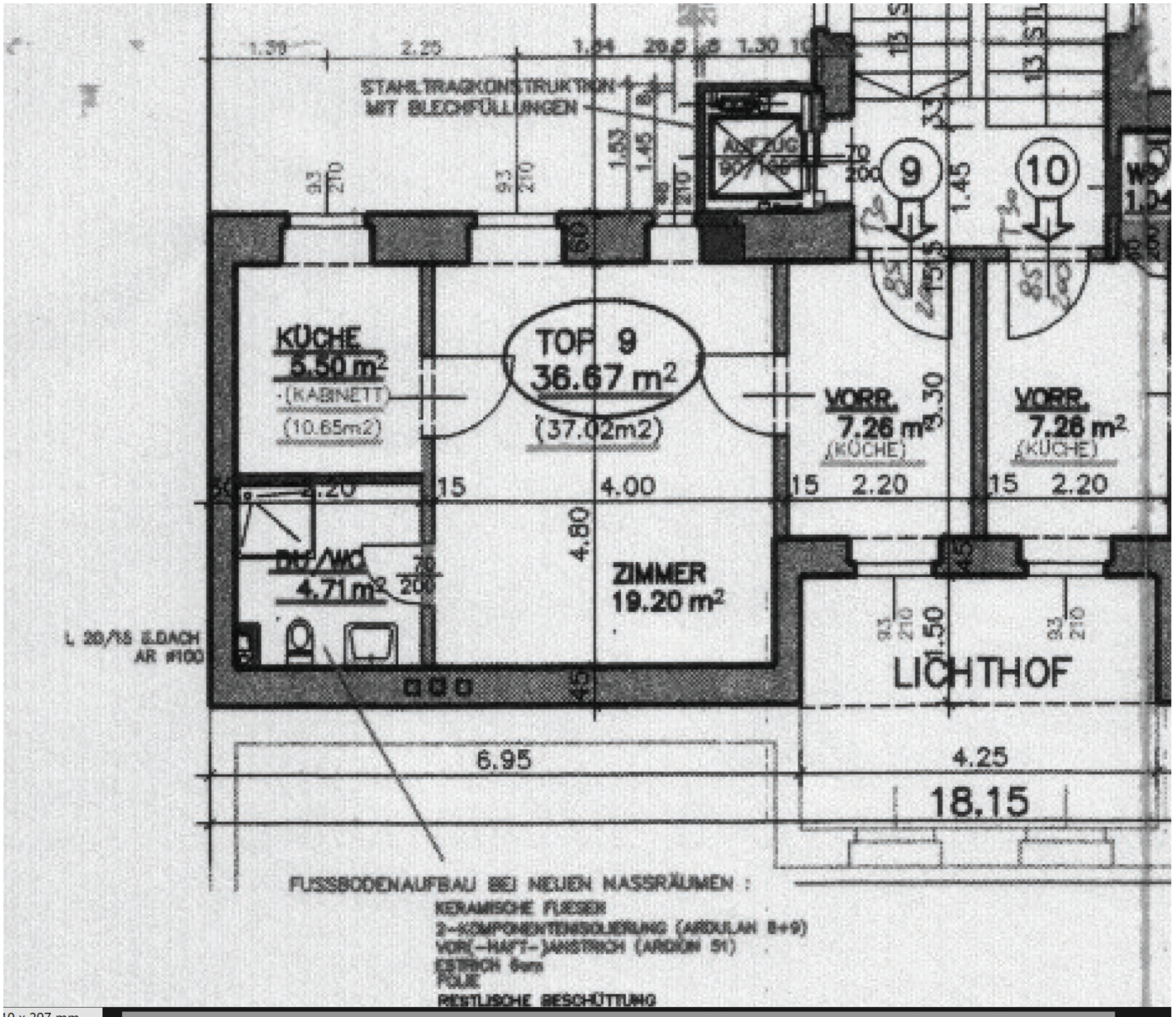


Eingang



Stiegenhaus

Grundriss



**Ihr Ansprechpartner**

Mag. Andreas Bauer

Mag. Andreas Bauer

Bernardgasse 28

1070 Wien

E-Mail: [rainergasse34@gmail.com](mailto:rainergasse34@gmail.com)