

URBANES WOHNEN – Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Währing!



Objektnummer: 21798

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1979
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,88 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,74
Kaufpreis:	586.000,00 €
Betriebskosten:	176,80 €
Heizkosten:	59,43 €
USt.:	32,61 €
Provisionsangabe:	

21.096,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat







M, B 160

A hand-drawn site plan of a rectangular plot. The plot is oriented with its longer sides running north-south. The dimensions are as follows:

- North side (top):** 375 units.
- South side (bottom):** 450 units.
- East side (right):** 25 units (indicated by a dashed line).
- West side (left):** 150 units.

Internal horizontal divisions on the plot are marked with the following dimensions from top to bottom:

- 200 units (from the north boundary to the first horizontal line).
- 50 units (between the first and second horizontal lines).
- 125 units (between the second and third horizontal lines).
- 100 units (between the third and fourth horizontal lines).
- 25 units (between the fourth and fifth horizontal lines).

On the left side of the plot, there are two circular features:

- A circle with the number 85 inside it.
- A circle with the number 232 next to it.

At the top left corner, there are two bearings:

- B. 276°
- L. 8.19°

<i>B.</i>	<i>L.</i>
2.76°	8.19°

L.
8.19"

ZIMMER
12.52° HOLZB

ZIMMER
24,59⁸ HOLZB.
③

105,88"

VORRAUM

KÜCHE

BAD

46

ZIMMER
5,61* HOLZB.

KABINETT
9.87° HOLZB.

ZIMMER
15.66 * HOLZB.

MACJAX: 4:20



Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in Wien Währing – 4-Zimmer-Wohnung mit Außenfläche & Tiefgaragenplatz

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer komplett sanierten Wohnanlage in Wien Währing! Diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 105 m² ein modernes Wohngefühl mit durchdachtem Raumkonzept. Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Der 18. Bezirk bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Flair und grüner Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

- [Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke der Wohnung finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

Ein Ort zum Ankommen und Entspannen

Schon beim Betreten der Wohnanlage spüren Sie die besondere Atmosphäre: Eine **komplett sanierte Anlage**, die zeitlose Architektur mit moderner Wohnqualität kombiniert. Der **begrünte Innenhof** ist eine Oase der Ruhe – ein Rückzugsort, der Frischluft und Natur mitten in der Stadt bietet.

Eine der besten Wohnlagen Wiens

Der 18. Bezirk zählt zu den begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Hier genießen Sie eine perfekte Balance aus urbanem Leben und grüner Umgebung. Geschäfte, Cafés, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt – und doch wohnen Sie ruhig und idyllisch.

Highlights der Wohnung:

- ? **105 m² Wohnfläche** – optimal geschnitten & zentral begehbar
- ? **4 helle Zimmer** – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- ? **Eigene Außenfläche** – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- ? **Besonders grüner Innenhof** – üppige Vegetation & frische Luft

? **XXL-Kellerabteil** – extra viel Stauraum

? **Tiefgaragenplatz** – bequemes & sicheres Parken

? **Keine anstehenden Instandhaltungen** – langfristig sorgenfreies Wohnen

IHRE INVESTITION: EUR 586 000,00

Übergabe ab sofort!

zzgl. Tiefgaragenparkplatz f EUR 30 000

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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