

**Lichtdurchflutet, ruhig & kernsaniert – charmante  
1-Zimmer-Altbauwohnung nahe U4 | 2024 KERNSANIERT  
(neue Elektrik, Fenster,.. )**



**Objektnummer: 4301**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,28
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,48 €
<b>USt.:</b>	9,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sharleena Hummel**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien





## Objektbeschreibung

Diese **kernsanierte** 1-Zimmer-Wohnung im 3. Stock eines gepflegten Altbauhauses verbindet **klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort**. Sie liegt in einer ruhigen Seitengasse im 12. Bezirk – nur wenige Gehminuten von der U4-Station Margaretengürtel entfernt. Durch die clevere Aufteilung nutzt die Wohnung die ca. 28,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche maximal aus und schafft zugleich ein helles, offenes Raumgefühl.

Die Wohnung wurde **Ende 2024 umfassend renoviert** und ist sofort bezugsfertig – **Ideal für Singles, Studierende oder als City-Pied-à-Terre**, die Wert auf Stil, Ruhe und eine ausgezeichnete Anbindung legen.

### Highlights der Wohnung

- **Komplettsanierung Ende 2024:** neue Elektrik, Wasserleitungen, Böden, Fenster & modernes Bad
- **Einladender, sonnendurchfluteter Eingangsbereich** mit **südlich** ausgerichtetem Fenster in den Innenhof
- **Großzügige, vollausgestattete Küche - neu**
- **Helle**, optimal geschnittene Wohnfläche mit **effizienter Raumaufteilung**
- **Ruhige** Lage im 3. Stock eines stilvollen Altbaus
- **Moderne** Ausstattung trifft auf **klassisches Altbauflair**
- **Bezugsfertig** – kein Sanierungsaufwand erforderlich
- **Koffer packen & einziehen** - teilmöbliert ohne Aufpreis

### Top-Lage mit idealer Infrastruktur

Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Kombination aus öffentlicher Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten:

- **Verkehrsanbindung:**
  - U4 „Margaretengürtel“ – ca. 7 Minuten zu Fuß

- U6 & U4 „Längenfeldgasse“ – ca. 10 Minuten
- Straßenbahnen 6, 18 und 62 sowie Badner Bahn in Gehweite
- Buslinien 59A & 12A direkt vor der Haustür

- **Nahversorgung & Kulinarik:**

- Lebensmittelgeschäfte wie **Billa** und Drogeriemärkte wie **BIPA** nur wenige Schritte entfernt
- Zahlreiche **Cafés, Bistros und Restaurants** in unmittelbarer Nachbarschaft
- **Vio Plaza** – Shopping-Mall mit Gastronomie & Fitnesscenter – in nur zwei Stationen erreichbar

- **Fitness & Erholung:**

- Mehrere **Fitnessstudios** in Laufnähe (FITINN, McFIT, Mrs.Sporty)
- **Haydnpark** direkt ums Eck – mit großflächigen Grünflächen und Sportanlagen
- Weitere Rückzugsorte wie der **Hetzendorfer Schlosspark** laden zum Spazieren, Joggen oder Entspannen ein

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

**Individuelle Finanzierungsberatung:** Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

**Besichtigung und weitere Informationen:**

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**SHARLEENA HUMMEL**

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap