Einzigartige Lage: Lichtdurchflutete 102 m² Wohnung mit großem Wohnsalon

Objektnummer: 1575/424

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,01 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	214,59 €
USt.:	23,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

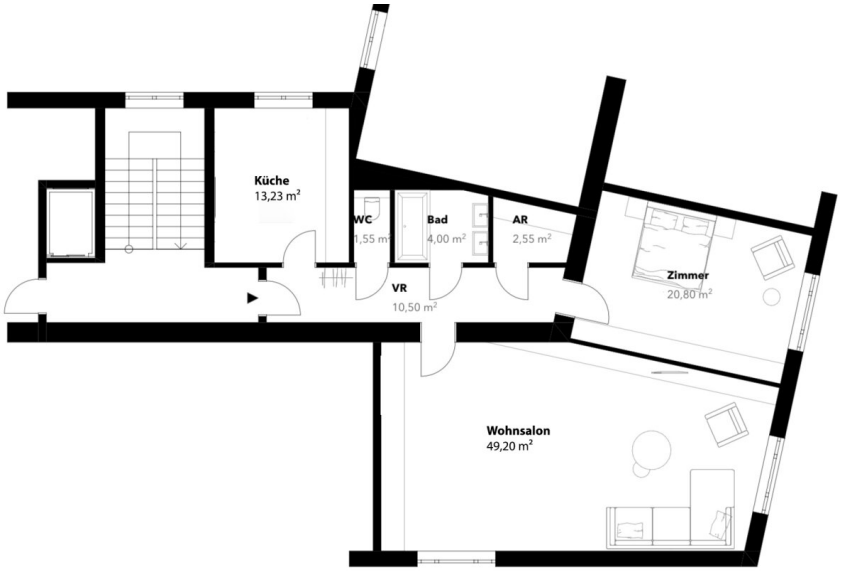
Ihr Ansprechpartner

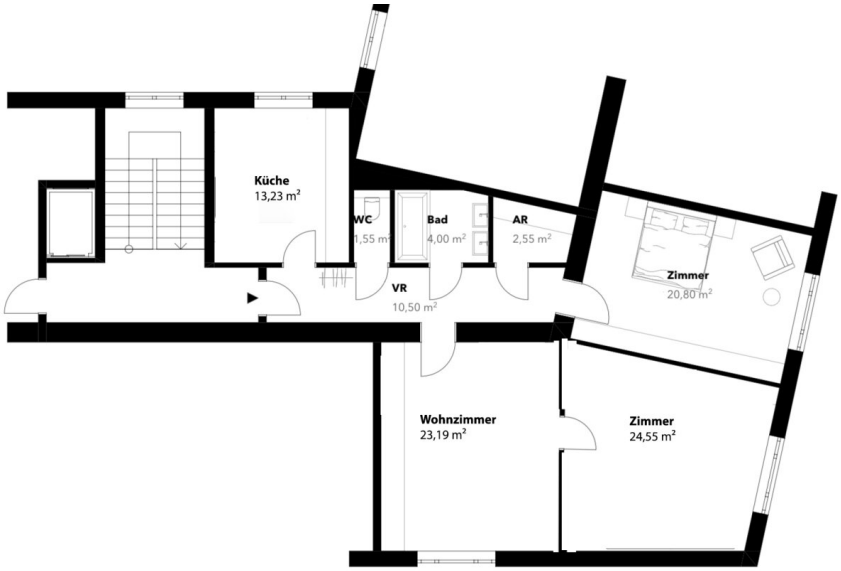
Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien

PIA·ESTATE
IHRE IMMOBILIE, UNSER ANLIEGEN

Wojdyla


Küche
13,23 m²
WC
1,55 m²
Bad
4,00 m²
AR
2,55 m²
VR
10,50 m²
Zimmer
20,80 m²
Wohnsalon
49,20 m²


Küche
13,23 m²
WC
1,55 m²
Bad
4,00 m²
AR
2,55 m²
VR
10,50 m²
Zimmer
20,80 m²
Wohnzimmer
23,19 m²
Zimmer
24,55 m²

Objektbeschreibung

Ob als neues Zuhause oder Investitionsobjekt – hier schlummert echtes Potential!

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 102 m² große Wohnung** in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1958. Die Immobilie befindet sich im **2. Liftstock** und ist optimal nach **Südwesten** ausgerichtet – perfekte Voraussetzungen für sonnendurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnklima.

Der großzügige Wohnsalon mit knapp 48 m² und Fischgrät-Parkett bildet das Herzstück der Wohnung – ein lichtdurchfluteter Raum, der zum Verweilen und Wohlfühlen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch **ein Schlafzimmer**, eine **separate Küche**, **ein Badezimmer, ein WC** sowie einen praktischen **Abstellraum.** Die großzügige Gesamtfläche bietet **zahlreiche Umgestaltungsmöglichkeiten** – ob als moderne Familienwohnung oder WG-taugliche Immobilie mit mehreren Schlafzimmern.

-> Verschiedene Grundrissvarianten sind in der Bildergalerie dargestellt.

Für das Gebäude ist eine thermisch-energetische Sanierung (THEWOSAN) des gesamten Hauses vorgesehen. Derzeit werden hierfür die Zustimmungen aller Wohnungseigentümer eingeholt.

Der Wohnung ist zudem ein ca. **7 m² großer Kellerabteil** zugeteilt, der sich ideal zur Aufbewahrung von Fahrrädern eignet.

Perfekte Lage – zentral und lebenswert

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende **Lage im Herzen des 4. Bezirks**, nur rund **12 Gehminuten vom Karlsplatz** und damit vom 1. Bezirk entfernt. Auch mit den **Straßenbahnlinien 1 und 62 (Station Mayerhofgasse)** erreichen Sie den **Karlsplatz** in **nur zwei Stationen.** Die **U1-Station *Taubstummengasse*** befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Entlang der Wiedner Hauptstraße finden Sie eine Vielzahl an Geschäften, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – urbanes Leben in angenehmer Nachbarschaft.

Die Umgebung ist zudem für ihre **erstklassige Gastronomie** bekannt. Entdecken Sie **beliebte Lokale** wie *Pizza Randale*, *Schlawiner*, *X.O Burger*, *Kikko BA* und *Made in Sud* – hier wird das Leben zum kulinarischen Erlebnis. Dank dieser zentralen Lage bietet die Wohnung alles, was das Herz begehrt, und ist das ideale Zuhause für alle, die das urbane Leben in vollen Zügen

genießen möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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