

**Sonnige, stilvolle Altbauwohnung im sanierten
Gründerzeithaus – ideal für WGs oder Familien**



Objektnummer: 4651

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 133,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	211,13 €
USt.:	21,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien




**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

SHARLEENA HUMMEL

 **+43 699 176 555 77**

 **s.hummel@w7.immo**

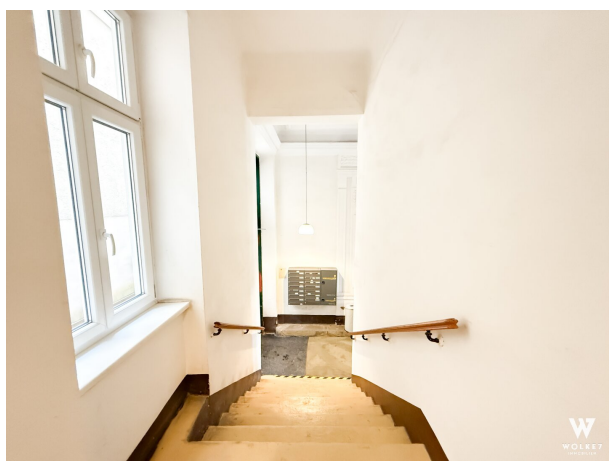


WOLKE 7 IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Im beliebten 14. Wiener Gemeindebezirk – nur wenige Minuten von der U4 entfernt – erwartet Sie diese helle, hochwertig ausgestattete Altbauwohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines stilvollen, rundum sanierten Hauses aus der Gründerzeit und bietet durch die effiziente Raumaufteilung fünf separat begehbare Zimmer – ideal für Wohngemeinschaften oder Studierende.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Wohnfläche:** ca. 75 m²
- **Zimmer:** 5 getrennt begehbare Schlafzimmer (3 x ca. 10 m², 2 x ca. 13 m²)
- **Küche:** Praktische Gangküche mit Essbereich, inkl. neuwertiger Geräte (Kühlschrank, Geschirrspüler, Waschmaschine)
- **Sanitär:** 2 separate WCs mit Handwaschbecken, 1 modernes Duschbad mit großzügigem Waschbecken
- **Möblierung:** Alle Zimmer mit modernen Möbeln ausgestattet – sofort beziehbar
- **Boden:** Klassischer Fischgrätparkett – Altbauflair pur
- **Fenster:** Dreifachverglasung sorgt für ruhige und helle Räume
- **Haus:** Generalsanierung 2010 abgeschlossen – gepflegter Zustand, solider Reparaturfonds

Lage & Umgebung:

Die **Zehetnergasse** punktet mit hervorragender Infrastruktur und schneller Verbindung ins Stadtzentrum:

- **Öffis:** U4, S-Bahn und Straßenbahn in Gehweite (Station Hütteldorf)
- **Nahversorgung:** Hofer, Penny, BIPA, Mediamarkt, OBI – alles fußläufig erreichbar
- **Freizeit:** Zahlreiche Restaurants (Pizzeria direkt gegenüber), Sportmöglichkeiten & Radweg direkt ins Zentrum

- **Innenstadt:** In wenigen Minuten mit der U4 direkt zum Karlsplatz

Worauf Sie sich freuen können:

- Perfekte Raumaufteilung – ideal für WGs oder Kleinfamilien
- Stilvoller Altbau mit modernen Annehmlichkeiten
- Komplett ausgestattete Wohnung – sofort bezugsfertig
- Tolle Lage im aufstrebenden 14. Bezirk mit bester Anbindung
- Kein Sanierungsbedarf – gepflegtes Wohnhaus mit Rücklagen

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 299.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil.: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: s.hummel@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap