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



Objektnummer: 4651
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:

Baujahr: Zustand: Möbliert: Alter:

Wohnfläche:
Zimmer:
Bäder:

Heizwärmebedarf:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

WC:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1140 Wien

1900 Gepflegt Voll Altbau

76,00 m² 5 1 2

D 133,46 kWh / m² * a

D 1,95

299.000,00 €

211,13 € 21,11 €

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

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















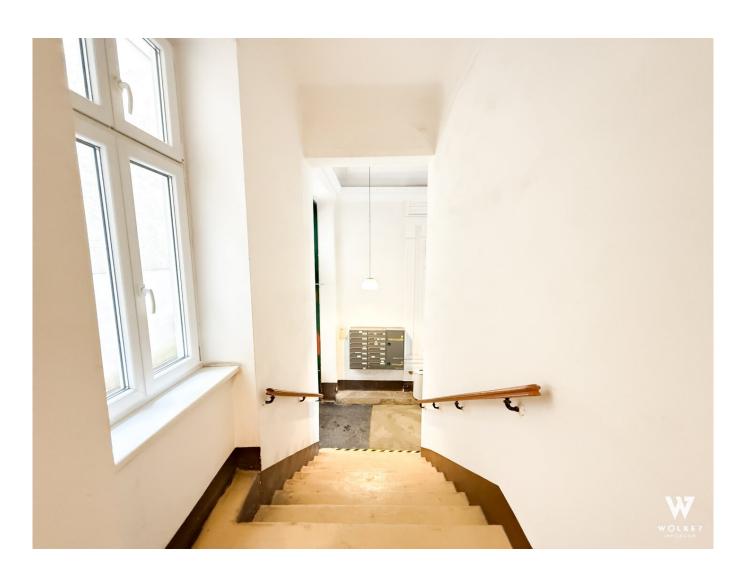














Objektbeschreibung

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 f

 ür 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.

><u>Jetzt Suchprofil anlegen</u>< 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.: <u>+43 699 176 555 77</u>

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 Expose 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

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