

**U6 ums Eck - dein Projekt - ruhige Seitengasse - sonniger  
Innenhofbalkon - Stadtzentrum fußläufig**



**Objektnummer: 8155**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1090 Wien                                |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 65,82 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 66,92 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 2  |
| <b>Bäder:</b>            | 1  |
| <b>WC:</b>               | 1  |
| <b>Balkone:</b>          | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>E</b> 186,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 360.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 151,25 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 15,13 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995







4

## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung mit rund **66 m² Wohnfläche** liegt im **4.Liftstock** eines gepflegten Gründerzeithauses in einer **ruhigen Seitengasse des 9. Bezirks**. Sie verfügt über einen **sonnigen Innenhofbalkon** und besticht durch ihre klassische Raumhöhe sowie das Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und bietet eine ideale Basis, um ein stilvolles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Dank der **zentralen Lage** und der Nähe zur **U6-Station Nussdorfer Straße** ist sie perfekt angebunden und überzeugt durch urbanen Komfort in ruhiger Umgebung.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- Gesamtwohnfläche 65,82m² lt. Plan
- Balkon 1,1m²
- 1. Zimmer 20,19m²
- 2. Zimmer 21,64m²
- Küche & Bad 10,08m²
- separates WC
- Gasetagenheizung
- Fischgrätenparkett

### Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse des 9. Bezirks, einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, nur wenige Minuten von der U6-Station Nussdorfer Straße entfernt. Hier verbinden sich zentrale Lage und entspannte Wohnatmosphäre auf ideale Weise. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und

Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der nahegelegene Währinger Park und die Donaukanalpromenade laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

### **Öffentliche Verkehrsanbindungen**

**150 m zur Straßenbahnlinien 37,38 – „Canisiusgasse“**

**220 m zur Straßenbahnlinien 1, 33, D – „Augasse“**

**350 m zur U-Bahn U6 – „Nußdorfer Straße“**

**600 m zur Autobuslinie 40A – „Alserbacherstraße“**

**600 m zur Straßenbahnlinien 5,12 – „Alserbacherstraße“**

**600m zum Franz Josefs Bahnhof**

### **Betriebskostenübersicht**

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Betriebskosten      | <b>124,54€</b> |
| Reparaturrücklage   | <b>72,34€</b>  |
| Lift-Akonto         | <b>26,71€</b>  |
| -----               |                |
| <b>Gesamtkosten</b> | <b>223,59€</b> |

Kaufpreis € 360.000,-

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.