

3-Zimmer-Altbauwohnung in begehrter Lage des 14. Bezirks



Objektnummer: 4720

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
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
Billrothstraße 31/18
1190 Wien





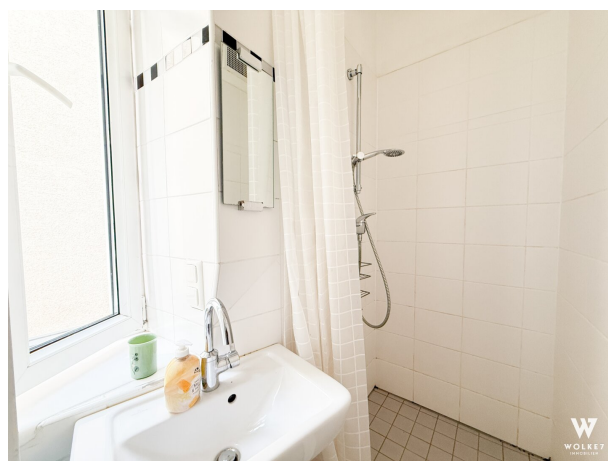
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



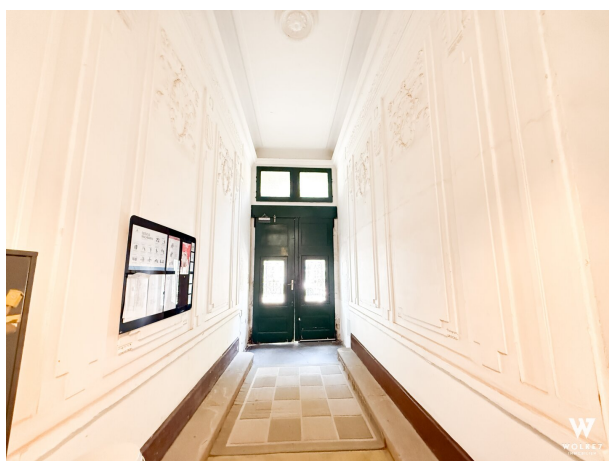
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
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, welche mit wenig Aufwand zu 3 großräumigen Zimmern umgestaltet werden kann.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Wohnfläche:** ca. 75 m²
- **Zimmer:** Aktuell 5 getrennt begehbare Schlafzimmer (3 x ca. 10 m², 2 x ca. 13 m²), welche mit wenig Aufwand zu **3 großräumigen Zimmern** umgestaltet werden kann
- **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

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

Aktuelle Betriebskostenvorschreibung wird in den kommenden Tagen nachgerichtet.

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](tel:+4369917655577)

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 NACHWEISPFLICHT 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 <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