

Großzügige 4,5-Zimmerwohnung mit separater Küche und Balkon in den Innenhof! | Beste Lage in 1140 Wien



Objektnummer: 4300

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,62
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	209,53 €
USt.:	20,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

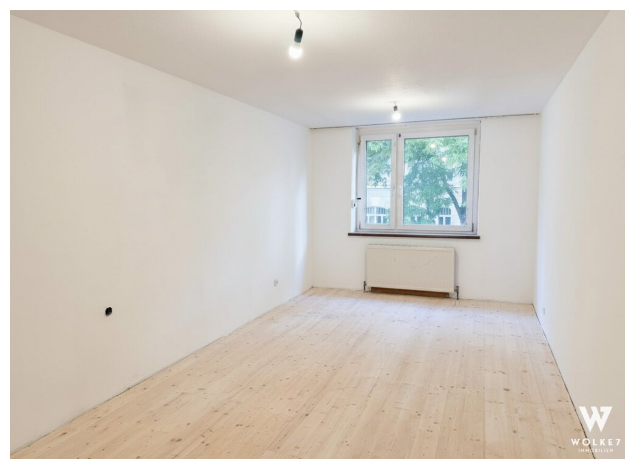
Ihr Ansprechpartner



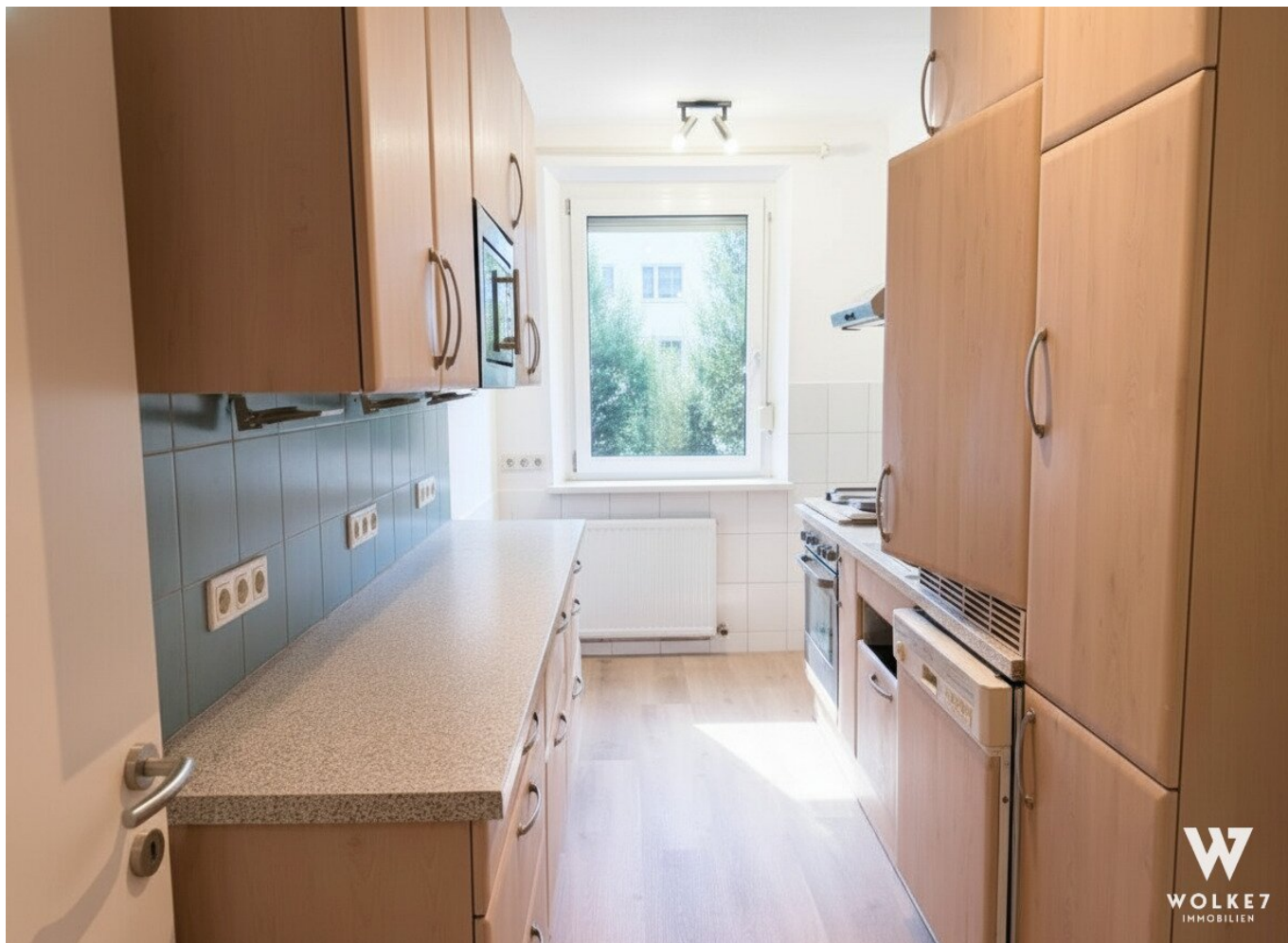
Thomas Eder

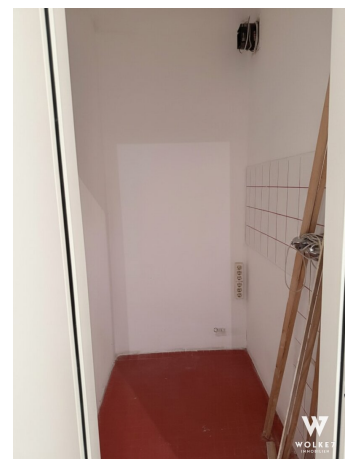
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien





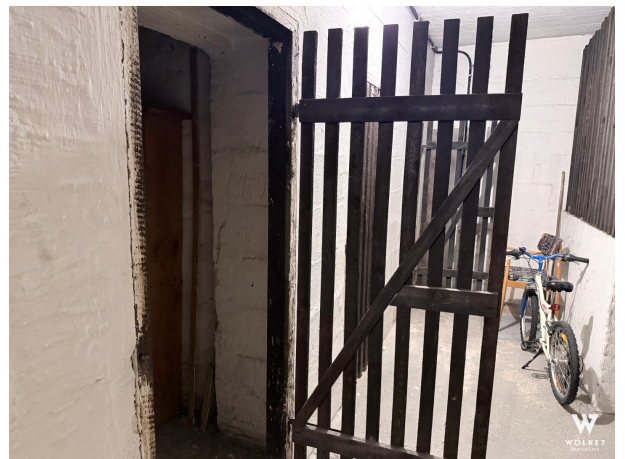
















Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige **4,5-Zimmerwohnung** mit ca. **96m² Wohnfläche (zzgl. Balkon)** im **1. Liftstock** eines gepflegten Neubaus (Baujahr 1965) mit Lift. Die Wohnung ist zentral begehbar – alle Räume sind vom Vorzimmer separat zugänglich. Das Objekt befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch bereits eine solide Basis für Ihr persönliches Wohnprojekt.

Eckdaten im Überblick:

- **Zentral begehbar** (jeder Raum ist vom Vorzimmer aus begehbar)
- **Hofseitiges Wohnzimmer**
- **Balkon in den Innenhof**
- **Besonderheit:** Ein Zimmer ist schallgedämmt (Decken, Boden, Wände) - Wurde in der Vergangenheit als Musikzimmer bzw. Proberaum genutzt
- Abstellraum in der Wohnung
- **Die Parkettböden wurden vor Kurzem abgeschliffen** (erste Vorarbeiten für neue Bodenbeläge erledigt)
- Heizungsmöglichkeiten: Gas-Etagenheizung + Infrarotheizung (bietet eine optionale Heizmöglichkeit)
- Telekabel-, Internet- und Satellitenanschluss vorhanden
- **Eigenes Kellerabteil**
- Waschküche vorhanden

- Gepflegter Gemeinschaftsgarten
- Sofort beziehbar

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Separate Küche
- Drei zentral begehbare Zimmer
- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne
- WC

Die Wohnung eignet sich ideal für kreative Käufer, die Freude am Renovieren und Gestalten haben und ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen einrichten möchten.

Öffentliche Anbindung

Die Immobilie besticht durch ihre ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In direkter Umgebung befinden sich mehrere Haltestellen der **Straßenbahnlinie 49**, der **Buslinien 10A, 12A und 51A** sowie der **U-Bahnlinie U3 (Station Hütteldorfer Straße)**, die fußläufig erreichbar ist. Damit gelangen Sie schnell und bequem sowohl in die Wiener Innenstadt als auch in andere Bezirke. Der **Westbahnhof ist nur wenige Stationen entfernt** und bietet Anschluss an Fernzüge sowie weitere S- und U-Bahn-Linien. Auch der **Wienerwald** und Naherholungsgebiete sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar.

Die zentrale Lage und die gute Anbindung ermöglichen ein unkompliziertes, umweltfreundliches Vorankommen.

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.

Kaufpreis: EUR 359.000,-

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.

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

Mobil.: [+43 699 11 330 100](tel:+4369911330100)

E-Mail: eder@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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap