

**SANIERUNGSBEDÜRFTIGE DACHGESCHOSS WOHNUNG
IN TOP LAGE DES 17. BEZIRKS - LICHTDURCHFLUTET -
IDEAL ZUR 2-ZIMMER UMGESTALTUNG**



Objektnummer: 4851

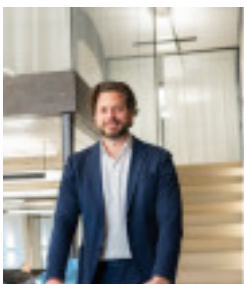
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beheimgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,59 m²
Nutzfläche:	56,59 m²
Gesamtfläche:	56,59 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	122,11 €
USt.:	12,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG











Objektbeschreibung

Diese großzügig gestaltete Dachgeschosswohnung bietet eine seltene Kombination aus durchdachtem Grundriss und individueller Gestaltungsmöglichkeit - ideal für alle, die Wert auf Raum und Entwicklungspotenzial legen. Besonders hervorzuheben ist die Option, die Wohnung mit geringem Aufwand in eine 2-Zimmer-Wohnung umzuwandeln, um zusätzlichen Wohnkomfort zu schaffen. Die Lage überzeugt zudem durch ihre ruhige Atmosphäre und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Eckdaten:

WNFL: ca. 56,59 m²

Zimmer: 1

Küche: ja, separat angelegt

Badezimmer: 1, mit Badewanne

WC: 1, separat

Stock: DG

Lift: ja

Waschküche: ja

Fahrradraum: ja

Keller: ja

Beschreibung:

In einem gepflegten Neubau präsentiert sich diese außergewöhnlich großzügige 1-Zimmer-Wohnung mit rund ca. 56 m² Wohnfläche - ein echtes Raumwunder für alle, die Weite und Licht zu schätzen wissen. Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Dies eröffnet die seltene Möglichkeit, die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und neuen Wohnwert zu schaffen - sei es als stilvolle Stadtwohnung, langfristige Kapitalanlage oder individueller Rückzugsort. Mit etwas

handwerklichem Geschick oder einem verlässlichen Renovierungspartner lässt sich hier ein modernes, hochwertiges Zuhause verwirklichen.

Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der viel mehr bietet als das klassische 1-Zimmer-Konzept: separate Räume, klare Linien und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die angenehme Großzügigkeit auf. Die großen Dach-Fensterflächen sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre und unterstreichen das luftige Raumgefühl. Der geräumige Wohn- und Schlafbereich öffnet sich weitläufig und lässt sich flexibel möblieren - ideal zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung liegt in der Möglichkeit, sie unkompliziert zu einer 2-Zimmer-Wohnung umzugestalten, wodurch zusätzlich individueller Wohnraum entstehen kann.

Besonders hervorzuheben ist die separat angelegte Küche - ein seltenes Merkmal bei Wohnungen dieser Kategorie. Sie bietet ausreichend Platz für eine Essecke und ermöglicht entspanntes Kochen, ohne das Eindringen der Speisegerüche in den Wohnraum. Das helle Badezimmer bietet dank seines Fensters viel Tageslicht und eine angenehme Belüftung. Eine Badewanne ist vorhanden und bildet die Grundlage für eine komfortable Neugestaltung. Ein separates WC sorgt zusätzlich für Komfort und Praktikabilität im Alltag.

Diese Wohnung bietet viel mehr als nur eine Adresse - sie bietet Raum zur Entfaltung. Ob zur Eigennutzung oder als Investition mit Potenzial: Hier erwartet Sie ein Zuhause mit Substanz, das darauf wartet, zu neuem Leben erweckt zu werden.

Kosten:

KP: € 195.000,-

BK: € 213,67 inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt.

HK: € 57,36 inkl. USt.

WW: € 22,59 inkl. USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage + Infrastruktur:

Direkt beim Elterleinplatz gelegen werden Sie vom EKZ mit seiner Vielfalt an Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten verwöhnt. Von der Bäckerei Felber über Billa, Bipa und Libro sowie Restaurants und vielen mehr, finden Sie hier alles was ihr Herz begehrt. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Straßenbahnlinien 9 und 43 liegen nur wenige Schritte entfernt und bieten eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum. Mit der U6 gelangen Sie schnell und einfach zu weiteren Verkehrsknotenpunkten der Stadt. Ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der Pezzlpark - ein beliebter Treffpunkt für Familien, Spaziergänger und alle, die etwas frische Luft genießen möchten. Für ausgedehntere Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten bietet der nahegelegene Schwarzenbergpark am Rande des Wienerwalds ideale Möglichkeiten. Diese Lage verbindet somit urbanes Wohnen mit der wohltuenden Nähe zur Natur.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap