

**Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit vielseitigem Grundriss  
– ruhig, zentral und mit Gestaltungspotential -  
PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 5237/1292**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß                     |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien,Währing                        |
| Baujahr:                      | 1964                                     |
| Wohnfläche:                   | 71,34 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 71,34 m <sup>2</sup>                     |
| Gesamtfläche:                 | 71,34 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 4                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 156,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,46                            |
| Kaufpreis:                    | 375.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 54,73 €                                  |
| USt.:                         | 14,68 €                                  |

## Ihr Ansprechpartner



### MMag. Gregor Zimmer

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer  
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2  
1130 Wien

T +436702014614

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



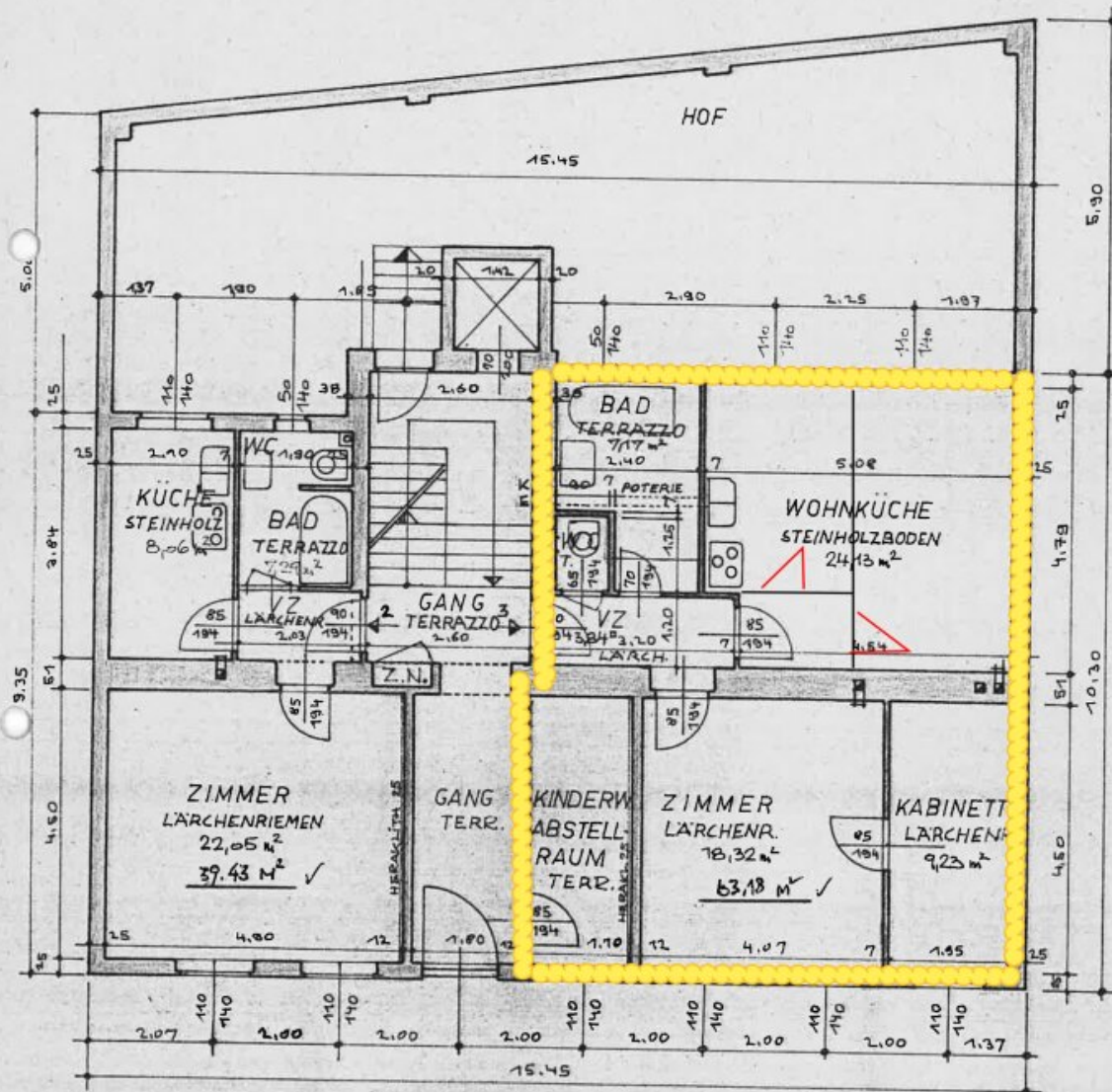








ERDGESCHOSS M 1:100



# Objektbeschreibung

## Objekthighlights

- ca. 71,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschoßwohnung im ruhigen Hoftrakt
- 4-Zimmer-Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- Zentrale Lage im 18. Bezirk – Nähe Kutschkermarkt & U6
- Kellerabteil inkludiert

## Die Wohnung im Überblick

Diese charmante Erdgeschoßwohnung mit ca. 71,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Hoftrakt eines Wohnhauses im 18. Wiener Gemeindebezirk. Die ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und das große Entwicklungspotenzial machen dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Paare, Familien als auch für Menschen mit Homeoffice-Bedarf.

Die Wohnung besticht durch einen zentralen Vorraum, von dem aus alle Haupträume separat begehbar sind. Die Küche wurde vor wenigen Jahren modernisiert und ist in gutem Zustand. Vom großzügigen Wohnraum führen zwei kleinere Zimmer ab, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Insgesamt bietet die Wohnung vier separat nutzbare Räume sowie Küche, Bad und WC – eine seltene Qualität in dieser Größenordnung.

**Die Wohnung wäre - mit kleineren Ausbesserungsarbeiten - sofort bewohnbar.**

## Die Raumaufteilung im Detail:

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Küche mit Fenster zum Innenhof
- Wohnraum mit zwei angrenzenden Zimmern (ideal als Büro und Kinderzimmer)
- Schlafzimmer mit Ausblick in den Hof

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Übergabe kann vollständig geräumt erfolgen; aktuell befinden sich noch einzelne Möbelstücke (Kästen, Bettgestell) in der Wohnung.

Ein gültiger E-Befund liegt nicht vor und wäre bei Bedarf vom Käufer einzuholen.

Die Wärmeaufbereitung erfolgt über eine **Gastherme**.

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Wohnlage im 18. Bezirk (Währing), in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Nahversorgern und beliebten Einkaufsstraßen wie Martinstraße, Kreuzgasse und der Währinger Straße. Der Kutschkermarkt, einer der charmantesten Märkte Wiens, ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- U6 Station Michelbeuern in ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 42 (ca. 2 Minuten), 40 und 41 (ca. 10 Minuten)

- Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in etwa 17 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

## Aufteilung der Betriebskosten

Die Aufwände der Liegenschaft werden wie folgt verteilt:

- **Betriebskosten & Rücklage:** gemäß grundbücherlichen Anteilen
- **Wasserkosten:** nach Nutzfläche
- **Lift-Betriebskosten & -Rücklage:** nach Nutzfläche bzw. Anteilen der beteiligten Tops

## Provision & Kontakt

Für die Vermittlung fällt keine Provision käuferseits an.

## Fazit

Diese Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept in einer sehr beliebten Lage Wiens. Ob als neue Familienwohnung, für Paare mit Platzbedarf oder als Investitionsobjekt: Hier erwartet Sie eine Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und langfristigem Wert.

Möchten Sie die Wohnung besichtigen? **Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

## **Hinweis**

Einzelne Bilder sind mit KI generiert um eine Darstellung mit Möblierung zu ermöglichen. Der derzeitige Zustand der Wohnung wird auf allen Fotos ohne Hinweis auf KI-Einsatz dargestellt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap