16 Min zum Stephansplatz - 300m zur U1 - 4 Zimmerwohnung - Entwicklungspotenzial - Top Infrastruktur



Objektnummer: 8442

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Wohnfläche:	93,27 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,59
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	166,03 €
USt.:	16,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



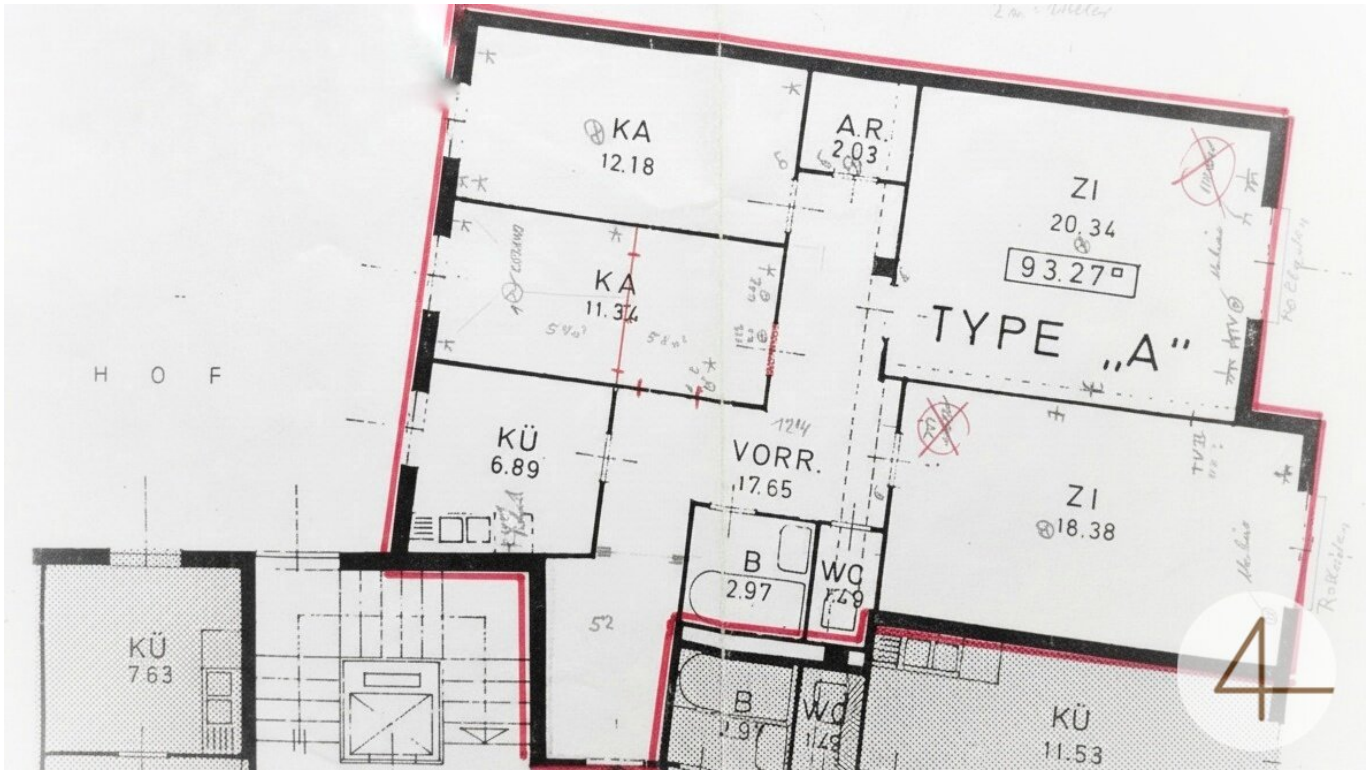











KA
12.18
A.R.
2.03
ZI
20.34
93.27 m²
KA
11.34
TYPE „A"
H O F
KÜ
6.89
VORR.
17.65
ZI
18.38
B
2.97
WC
1.49
KÜ
7.63
B
WC
KÜ
11.53
4

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 93,27 m² Wohnnutzfläche im 4. Liftstock bietet viel Platz und hervorragendes Entwicklungspotenzial für individuelle Wohnideen. Alle Zimmer sind getrennt begehbar, wodurch sich eine flexible Nutzung für Familien, Wohngemeinschaften oder Homeoffice-Konzepte ergibt. Ein besonders großzügiger Vorraum von rund 17,65 m² schafft ein offenes Raumgefühl und bietet zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus aus dem Jahr 1979. Die Strom-Steigleitungen wurden 2025 erneuert und straßenseitig sorgen elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort. Die perfekte Anbindung rundet dieses Angebot ab: Die U1-Station Troststraße ist nur rund 300 m entfernt von dort erreichen Sie den Stephansplatz in rund 16 Minuten.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnnutzfläche lt. Plan - 93,27m²
- Vorraum - 17,65m²
- geräumiger Wohnbereich 20,34m²
- separate Küche - 6,89m²
- 1. Zimmer - 18,38m²
- 2. Zimmer -12,18m²
- 3. Zimmer -11,34m²
- Badezimmer mit Dusche 2,97m²
- separates WC 1,49m²
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett

- Abstellraum 2,03m²
- Gas Zentralheizung
- Fahrradabstellplatz

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage im 10. Wiener Gemeindebezirk und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Die **U1-Station Troststraße** ist nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Parks attraktive Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

öffentliche Verkehrsanbindungen

240m zum Autobus 65A - "Reumannplatz"

350m zum Autobus 68A, 68B - "Waldgasse"

300m zur U-Bahn U1 - "Troststraße"

700m zum Autobus 7A - "Antonplatz"

16Min mit der U1 zum Stephansplatz

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten	€ 166,03
Reparaturrücklagen	€ 144,21

_____

monatl. Gesamt € 326,84 inkl. Ust.

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

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

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.