

GROßZÜGIGE 4-ZIMMERWOHNUNG - mit 110m², Aufzug & EBK in 1100 Wien!



Objektnummer: 1757/460

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1910
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,95 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 173,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,40
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	264,06 €
USt.:	26,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im aufstrebenden 10. Wiener Gemeindebezirk! Diese außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung vereint urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und ein enormes Gestaltungspotenzial auf rund **110,95 m² Wohnfläche**.

Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock eines gepflegten Mehrfamilienhauses in solider Ziegel-Massivbauweise** und überzeugt durch ihre **ruhige Lage**, eine **zentrale Begehbarkeit aller Räume** sowie einen **beeindruckenden Lichteinfall** dank großzügiger Fensterflächen.

Ein besonderes Highlight ist das vielseitige Entwicklungspotenzial: Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und eröffnet Ihnen somit die seltene Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnräume zu verwirklichen – ob stilvolle Altbau-Residenz, modernes City-Loft oder attraktive Anlageimmobilie.

Raumaufteilung & Highlights

Die durchdachte Raumaufteilung bietet optimalen Wohnkomfort:

- **Großzügiges Wohnzimmer (ca. 41 m²)** mit vier großen Fenstern und viel Tageslicht
- **3 separat begehbare Schlafzimmer**, teilweise ruhig in den Innenhof ausgerichtet
- **Geräumige Küche** inkl. Geräte und praktischer Speis mit Fenster
- **Badezimmer (ca. 7,65 m²)** mit Fenster, Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Handtuchwärmer
- **Separates WC** mit Fenster und Waschbecken
- **Großzügiges Vorzimmer (ca. 12,4 m²)** mit integriertem Einbauschränk
- **Zentral begehbbarer Grundriss** – ideal für Familien oder Wohngemeinschaften

Zusätzlich steht Ihnen ein **ca. 5 m² großes Kellerabteil** zur Verfügung.

Ausstattung

- Hochwertige **Parkettböden** & elegante **Granitfliesen**
- **Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung)** für angenehme Wärme
- **Raumhöhe von ca. 3,1 m** – klassisches Altbauflair
- **Sicherheitstür**
- **SAT-Anschlüsse** in Wohn- und Schlafräumen
- Personenaufzug im Haus

Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus **Urbanität und Ruhe**:

- **U-Bahn U1 Troststraße nur ca. 20 Meter entfernt** – direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt
- Hervorragende Anbindung an **Straßenbahn, Bus und Bahnhof**
- Schneller Zugang zur **Autobahn**

In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Billa, Spar, Lidl, DM, Penny)
- Einkaufszentren in Gehweite

- Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen
- Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen

Fazit

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit: **Großzügiger Wohnraum in Toplage mit enormem Wertsteigerungspotenzial**. Ob zur Eigennutzung oder als Investment – hier profitieren Sie von Lage, Größe und Flexibilität gleichermaßen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin unter:

Daniel Robin Schmidt

[+43 676 5553920](tel:+436765553920)

schmidt@immobilien-sablatnig.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap