

**Seltene Altbauperle mit großem Südbalkon & Weitblick –
Top Lage S-Bahn Hadersdorf**



Objektnummer: 5570/739

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,35 m²
Nutzfläche:	115,35 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	257,70 €
Sonstige Kosten:	162,43 €

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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



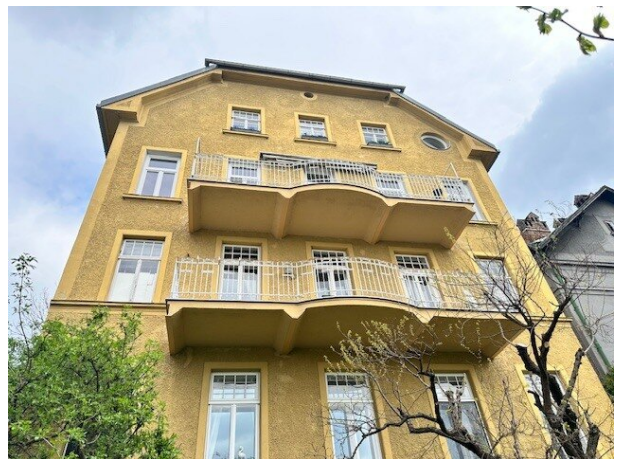






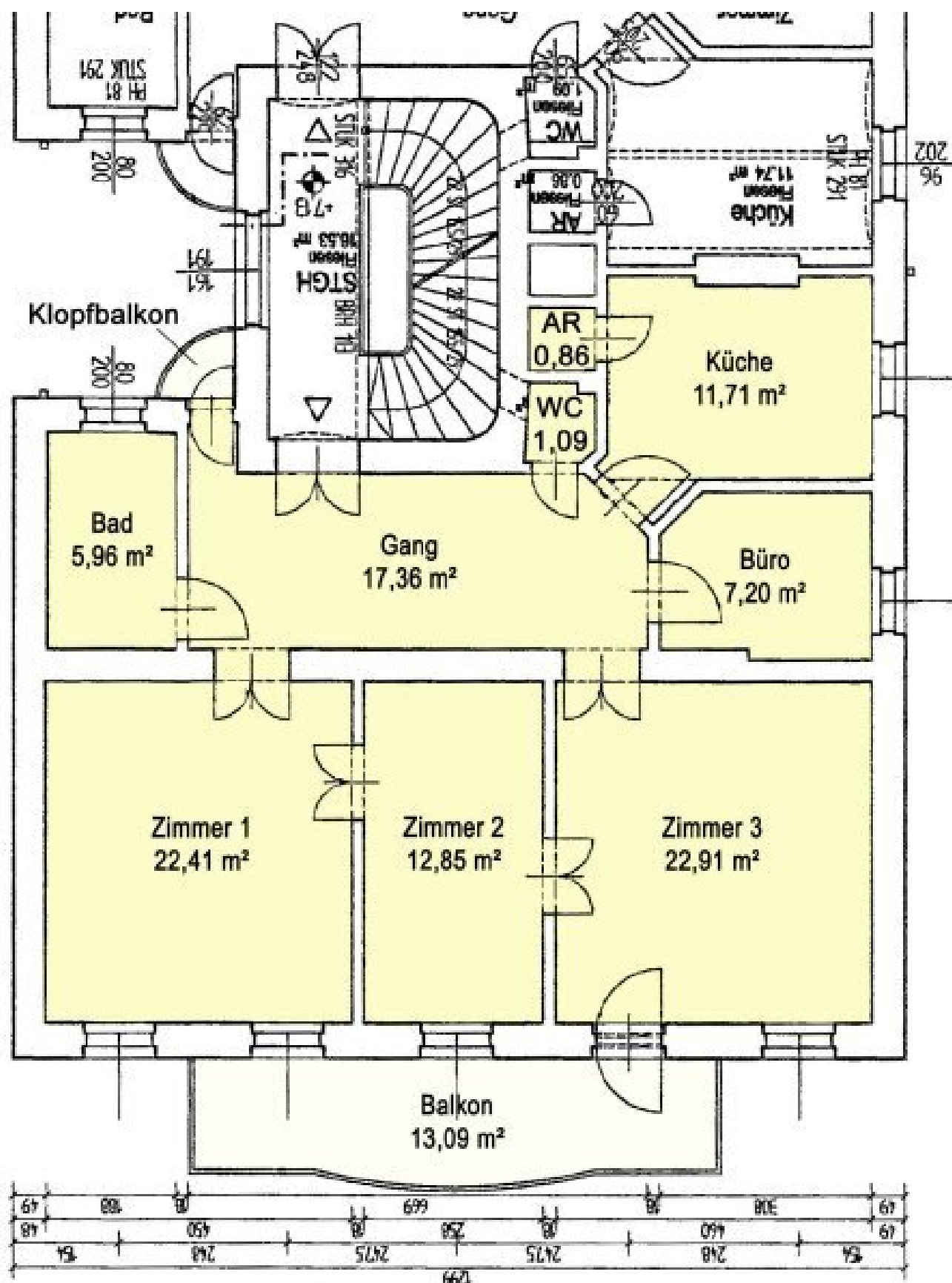












Objektbeschreibung

Solche Wohnungen kommen selten auf den Markt:

Eine **großzügige, südseitige Altbauwohnung mit großem Balkon und Gartenblick** – kombiniert mit klassischem Stil und ruhiger Grünlage im 14. Bezirk.

Diese rund **102 m² große Wohnung im 2. Obergeschoß (ohne Lift)** überzeugt durch **Licht, Raumhöhe und perfekte Ausrichtung** – ein echtes Zuhause mit Charakter.

? Warum diese Wohnung besonders ist

- **Großer Südbalkon (ca. 13 m²)** mit Blick in den Garten
- **3 helle, südseitige Zimmer** – ideal für Familie oder Wohnen & Arbeiten
- Ruhige, grüne Ausrichtung trotz guter Anbindung
- **Seltene Kombination aus Altbau-Charme & Freifläche**
- **Wunderschöner Allgemeingarten** zur Mitbenutzung

? Genau diese Mischung ist im Wiener Altbau-Segment nur schwer zu finden

? Klassischer Altbau-Flair

- über **3 Meter Raumhöhe**
- Stilvolle **Doppelflügeltüren**
- Fischgrät-Parkett in den Wohnräumen

- Großzügiger Grundriss mit zentralem Vorraum

? Perfekt für alle, die **Charakter statt Neubau-Standard** suchen

? Lage mit echtem Mehrwert

- **S-Bahn Hadersdorf (S50)** in wenigen Minuten ? ca. 15 Min. zum Westbahnhof
- Buslinie **50A** direkt ums Eck
- **Auhof Center fußläufig erreichbar** (Shopping, Gastronomie, Kino, Fitness)
- Schulen, Kindergarten & Freibad in unmittelbarer Nähe

? Ideal für Familien & Eigennutzer mit Anspruch an Lebensqualität

? Potenzial & Perspektive

Die Wohnung bietet zusätzlich **Gestaltungsspielraum (Küche, Modernisierung)** –

? dadurch **individuell aufwertbar** und langfristig wertsteigernd

? Fazit

Eine **seltene Gelegenheit**, eine großzügige Altbauwohnung mit Balkon und Grünblick in dieser Lage zu erwerben –

ideal für Eigennutzer oder als nachhaltige Wertanlage.

? Wichtig:

Vergleichbare Wohnungen mit Balkon & Südausrichtung sind in dieser Lage kaum verfügbar.

? Eine zeitnahe Besichtigung wird empfohlen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m
Apotheke <250m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap