

1-Zimmer-Altbauwohnung in Ruhelage nahe U3 Johnstraße



Wohnraum

Objektnummer: 1662/3148
Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	29,00 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	116.000,00 €
Betriebskosten:	62,43 €
USt.:	6,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

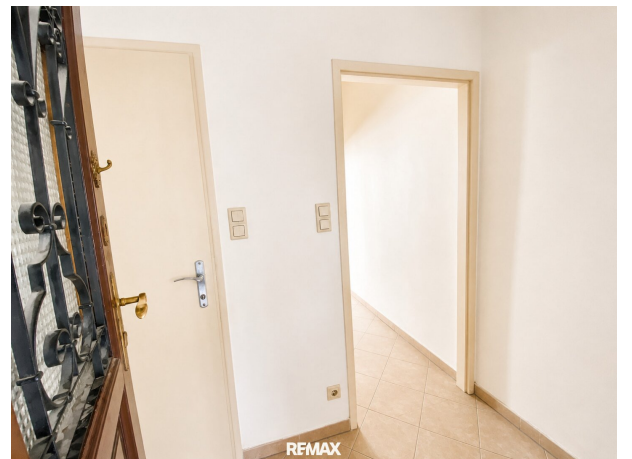


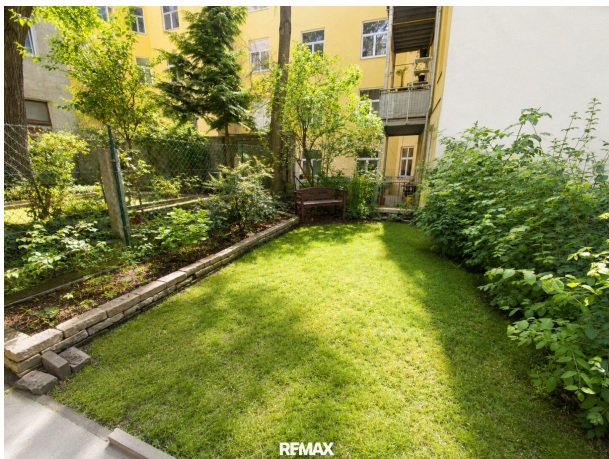
Mag. Sophie Cogorno

REMAX 4You
Hernalser Hauptstrasse 39
1170 Wien

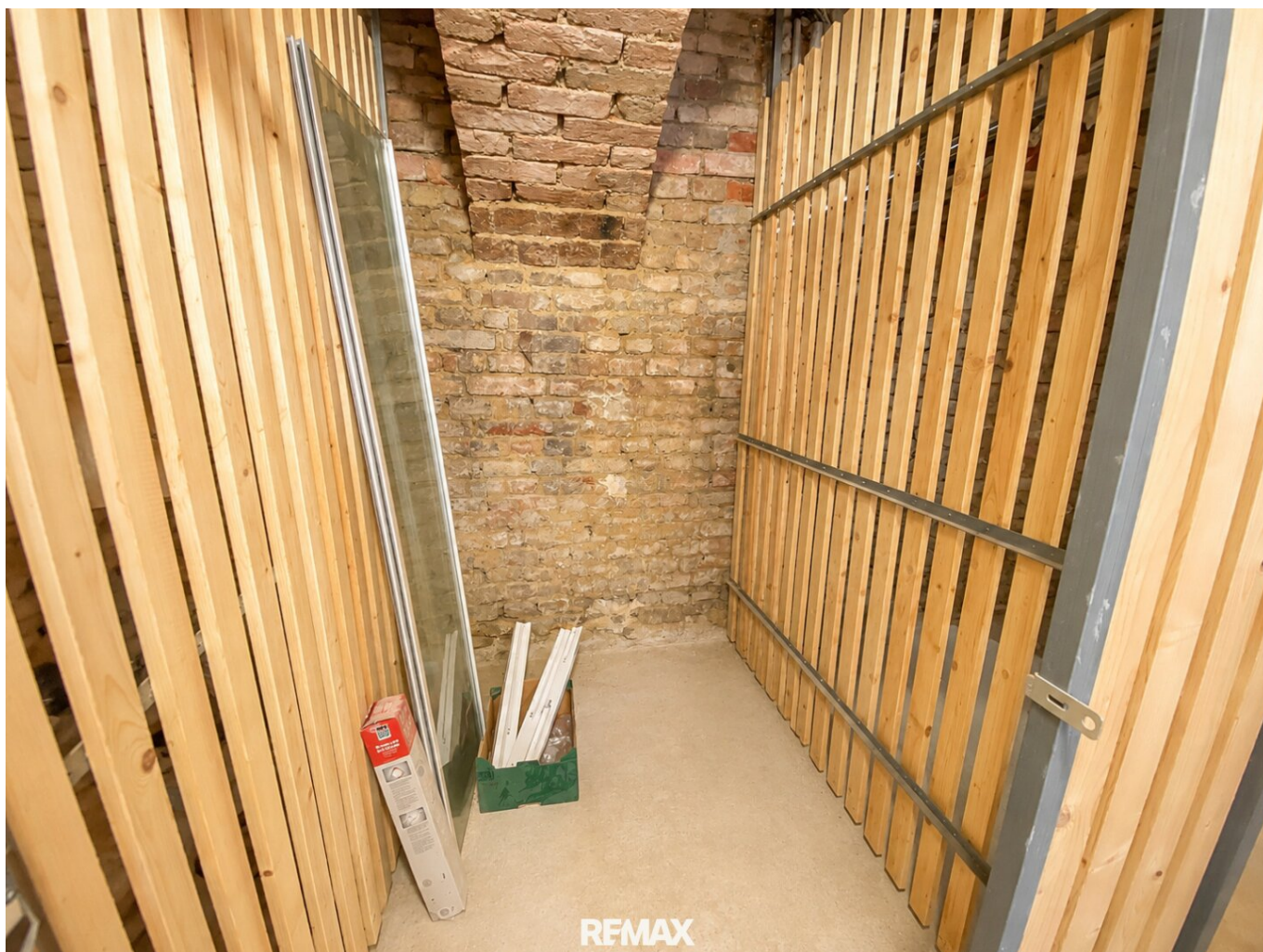
T +436765757300
H +436765757300











GUTSCHEIN



**Kostenloser
Marktwert-Check
für Ihre Immobilie.**

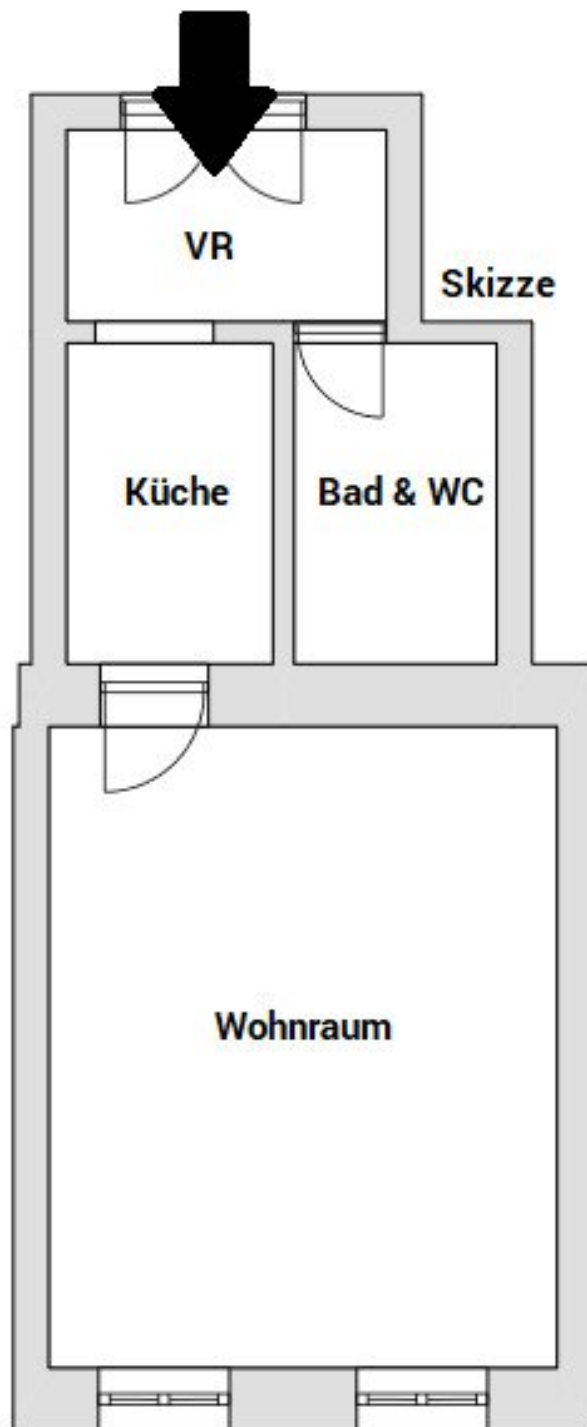
Mag. Sophie Cogorno, MSc.
0676 57 57 300
sc@remax-4you.at

Kontaktieren Sie mich gerne!

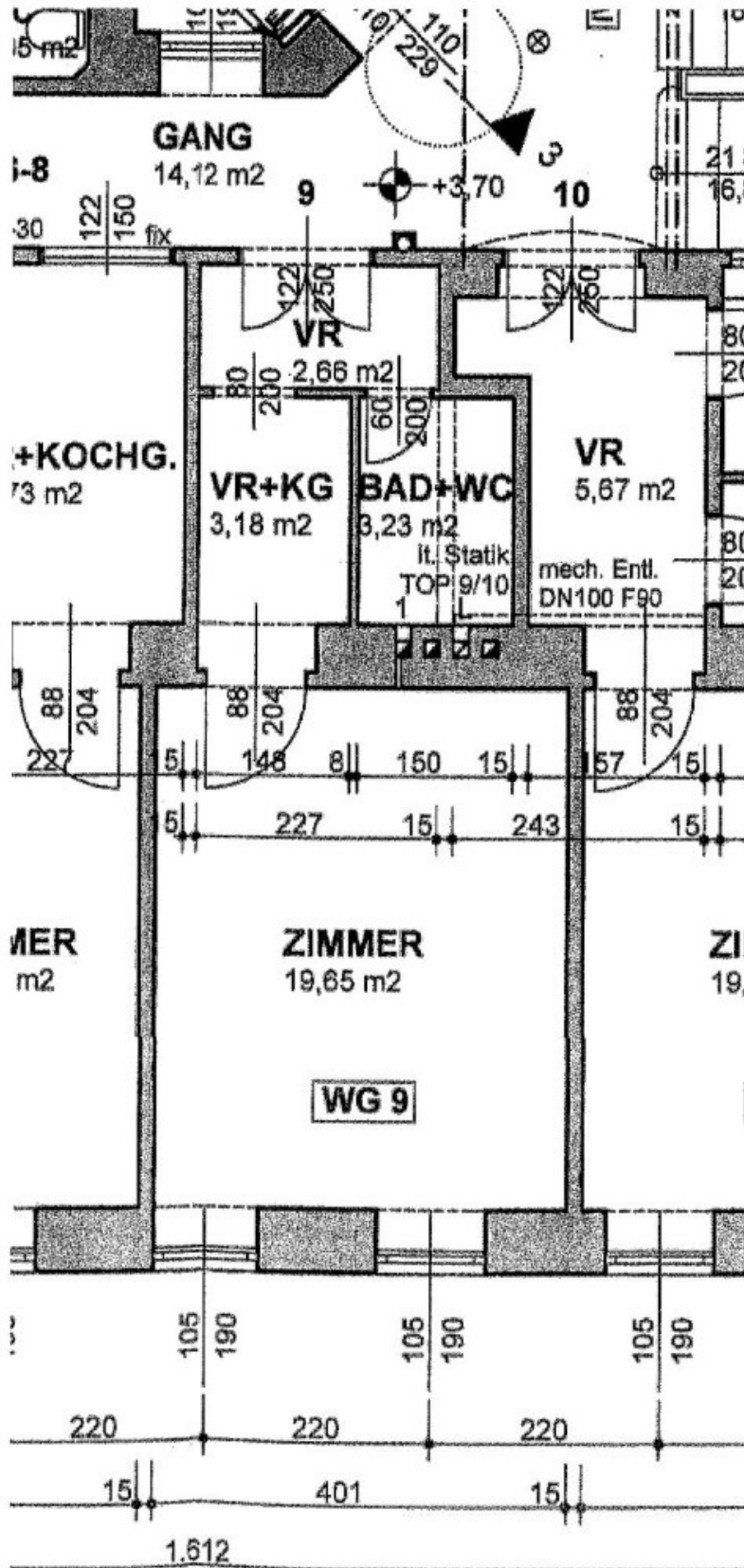


Jedes RE MAX 4You ist ein rechtlich und wirtschaftlich eigenständiges Unternehmen.





REMAX



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante, helle und gut angebundene **1-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 29 m² Wohnfläche** in ruhiger Lage nahe der **U3 Johnstraße**. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, angenehme Raumhöhe, große Fenster sowie viel Stauraum durch maßgefertigte Einbaumöbel.

Die Wohnung eignet sich ideal als kompakter Stadtwohnsitz, Starterwohnung, Pendlerwohnung, Zweitwohnsitz oder Anlageobjekt. Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhiger Seitenstraße, sehr guter öffentlicher Anbindung, niedrigen laufenden Kosten und einem kleinen, gepflegten Gemeinschaftsgarten im Innenhof.

DATEN UND FAKTEN

- ca. 29 m² Wohnfläche – clever geschnitten und ideal nutzbar
- erhöhter 1. Stock
- 1 Zimmer mit angenehmer Raumhöhe, großen Fenstern und viel Stauraum durch Einbaumöbel
- gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Einbauküche
- Bad mit WC und Dusche
- mehrfachverglaste Kunststofffenster
- kleiner, gepflegter Gemeinschaftsgarten
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellplatz

- geräumiges Kellerabteil
- niedrige monatliche Gesamtbelastung
- freundliche, ruhige und kleine Hausgemeinschaft

BESCHREIBUNG

Man betritt die Wohnung über einen Vorraum, von dem aus links das Badezimmer zugänglich ist. Rechts gelangt man über die separate Küche weiter in den Wohnraum. Der Wohnraum bildet das Herzstück der Wohnung. Mit rund **20 m²** ist er für eine 1-Zimmer-Wohnung angenehm großzügig dimensioniert und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Die großen Fenster sorgen für ein helles, freundliches Raumgefühl. Einbaukästen entlang einer Wand bis zur Decke sowie zusätzliche Einbauschränke in den Fensternischen bieten außergewöhnlich viel Stauraum und machen die Wohnung besonders praktisch nutzbar.

Die separate Küche ist ein klarer Vorteil dieser Wohnung: Der Wohnraum bleibt dadurch tatsächlich Wohnraum und muss nicht gleichzeitig als Kochbereich dienen. Die Küche ist mit einer Einbauküche sowie einem Geschirrspüler ausgestattet.

Das Bad verfügt über Dusche, WC und Waschbecken. Zusätzlich ist eine Waschmaschine vorhanden. Die Raumaufteilung ist dadurch kompakt, aber vollständig und alltagstauglich.

Der Grundriss zeigt eine klare Gliederung in Vorraum, Küche, Bad/WC und Wohnraum. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil. Die Bodenplatte im Keller wurde im Zuge des Dachausbaus neu errichtet.

Ein besonderes Plus ist der gepflegte Innenhof mit entzückendem Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung. Auch ein Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellplatz ist vorhanden.

GEBÄUDE UND ALLGEMEINFLÄCHEN

Das Wohnhaus präsentiert sich als gepflegter Altbau mit klassischem Wiener Charakter. Die Liegenschaft wirkt überschaubar, angenehm wohnlich und gut betreut. Laut Angaben der Eigentümerin und Hausverwaltung wurde das Gebäude renoviert, der Dachboden ausgebaut und die Steigleitungen erneuert.

Ein Personenaufzug ist vorhanden, wurde vom Eigentümer dieser Wohnung bisher jedoch nicht mitgenutzt und daher nicht in den Betriebskosten verrechnet. Sollte eine Nutzung

gewünscht sein, kann eine Beteiligung über die Hausverwaltung angemeldet werden.

Die Hausgemeinschaft ist klein und ruhig, und es herrscht ein gepflegtes sowie angenehmes Wohnumfeld.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in der Jadengasse im 15. Bezirk. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Kombination aus urbaner Infrastruktur, sehr guter öffentlicher Anbindung und angenehm ruhiger Wohnsituation. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Märkte und Gastronomiebetriebe. Besonders hervorzuheben sind die Nähe zum **Meiselmarkt**, die gute Erreichbarkeit des **Westbahnhofs** sowie die schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt.

Trotz der zentralen Lage befindet sich die Wohnung in einer wenig befahrenen Seitenstraße und bietet dadurch ein ruhiges Wohnumfeld. Genau diese Mischung aus Stadtleben und Rückzug macht die Wohnung besonders attraktiv. Auch der Freizeitwert ist hoch: Grün- und Erholungsräume wie Schönbrunn sind gut erreichbar und bieten zusätzliche Lebensqualität im Alltag.

VERKEHRSANBINDUNG

- **U3 Johnstraße** – in ca. 5 Gehminuten erreichbar, mit rascher Verbindung in die Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten
- **Buslinie 10A** – ca. 4 Gehminuten entfernt
- **Buslinie 12A** – ca. 10 Gehminuten entfernt
- **Westbahnhof-Nähe** – ideal für Pendler:innen und Vielreisende

FAZIT

Eine clever geschnittene 1-Zimmer-Altbauwohnung nahe U3 Johnstraße, die auf ca. 29 m² erstaunlich viel Wohnqualität bietet. Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, die sehr gute öffentliche Anbindung, die separate Küche, den gepflegten Zustand, niedrige laufende Kosten und den grünen Innenhof mit Gartennutzung. Das gepflegte Altbauhaus, das Kellerabteil und die praktischen Allgemeinflächen runden das Angebot ab.

Ob als eigenes Zuhause oder als Anlageobjekt: Diese Wohnung ist eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine leistbare, gut angebundene Stadtwohnung mit Charme suchen.

IDEAL GEEIGNET FÜR

- Starterwohnung für Singles oder Studentenwohnung mit niedrigen laufenden Kosten
- Pendlerwohnung oder Zweitwohnung mit schneller U-Bahn-Anbindung
- Anlageobjekt

BESICHTIGUNG

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

FINANZIERUNG

In Kooperation mit erfahrenen Finanzierungspartnern unterstützen wir Sie gerne bei der Strukturierung Ihrer individuellen Finanzierungslösung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap