

**Altbautraum! Stilvolle Ruheoase mit edlem  
Fischgrätparkett & Süd-Terrasse**



**Objektnummer: 8086/487**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	66,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

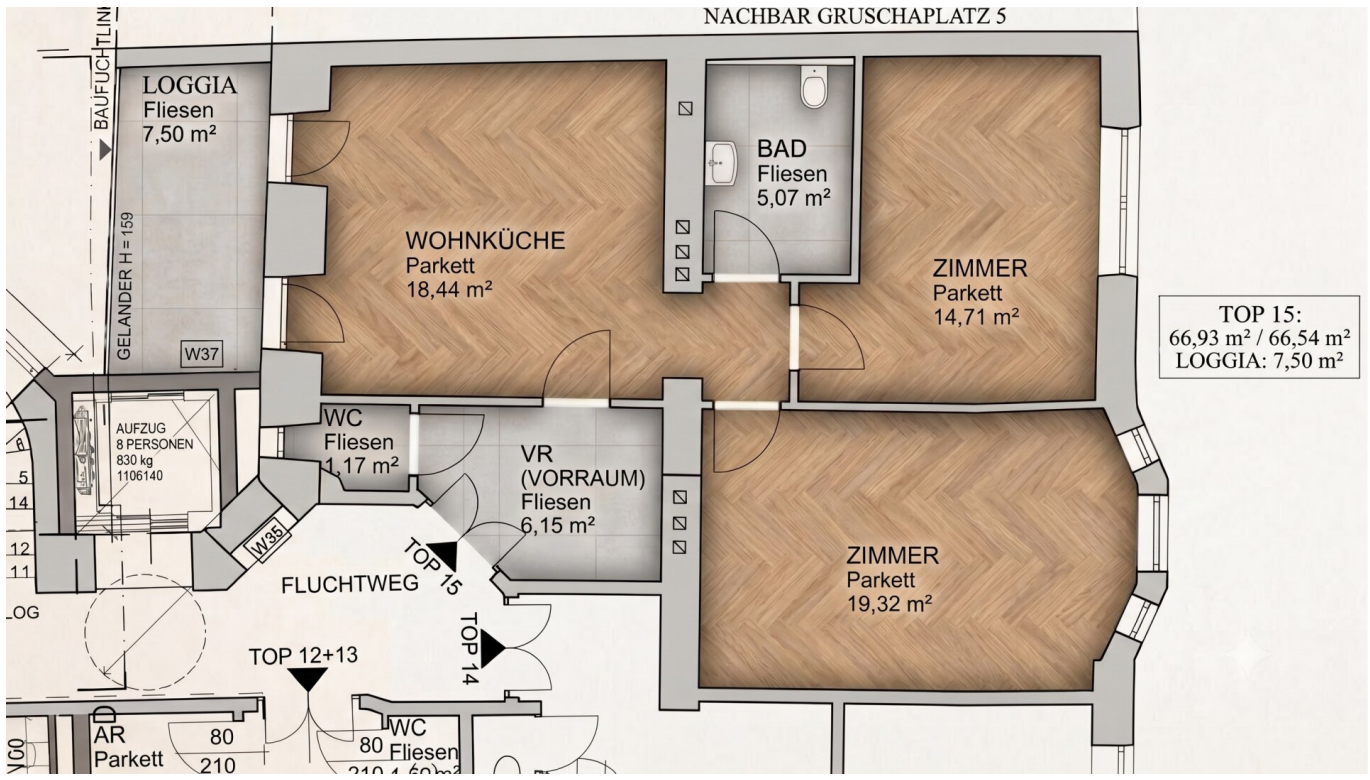
T +4366493021686

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Sie träumen von einem privaten Rückzugsort, der modernen Luxus mit absoluter Ruhe verbindet? Dann ist dieses frisch sanierte Juwel im 14. Bezirk Ihre perfekte Gelegenheit! Fordern Sie direkt das Exposé an, um alle Details zu erhalten.

### **Frisch saniertes Wohlfühl-Auge: Ruhe, Fischgrätparkett & Kirchenblick in 1140 Wien!**

- **Top-Lage mit Charme:** Die Wohnung befindet sich am Gruschaplatz 4 in 1140 Wien. Der Ausblick ist ein echtes Highlight: Durch die Fenster blicken Sie direkt auf die idyllische Pfarrkirche St. Anna.
- **Erstklassiges Raumangebot:** Auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein perfekt durchdachtes und sofort beziehbares Wohnkonzept.
- **Das "Daheim"-Highlight (Ihre private Oase):** Die ca. 7,5 m<sup>2</sup> große, südseitig ausgerichtete Terrasse führt direkt in den absolut ruhigen Innenhof. Sie ist vollkommen uneinsichtig und bietet Ihnen maximale Privatsphäre.
- **Ausstattung auf Premium-Niveau:** Die Wohnung wurde 2024 frisch saniert. Ein traumhafter, moderner Fischgrätparkettboden, eine voll ausgestattete Einbauküche, Fußbodenheizung und ein sicheres Schließsystem (Sicherheitsschloss) lassen keine Wünsche offen. Das Gebäude verfügt selbstverständlich über einen Personenaufzug.
- **Wirtschaftlich attraktiv:** Profitieren Sie von bemerkenswert niedrigen Betriebskosten von nur ca. 190,- € im Monat (bereits inklusive der Reparaturrücklage).

Neugierig geworden? Eine solch private und hochwertige Wohnung in dieser Ruhelage ist selten am Markt. Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé mit allen Details an.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Sie haben Fragen oder wünschen ein direktes Gespräch? Dann rufen Sie am besten gleich an - +43 664 9302 1686 - Josef Heiss, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.

Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Transparenz schafft Sicherheit. Egal, ob Sie Verkaufsgedanken hegen oder einfach nur Ihren Marktwert kennen möchten: Wir bieten Ihnen eine kostenlose & unverbindliche Online-Marktwertanalyse. Erhalten Sie in wenigen Minuten eine professionelle Ersteinschätzung – persönlich verifiziert von Daheim Immobilien.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap