

**Kompakt, gepflegt und mit viel Potenzial – ideal für
Eigennutzer oder Anleger | Nähe U4 Margaretengürtel**



Ausblick

Objektnummer: 16958

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1965
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	36,00 m ²
Nutzfläche:	36,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	178.000,00 €
Betriebskosten:	95,66 €
USt.:	9,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

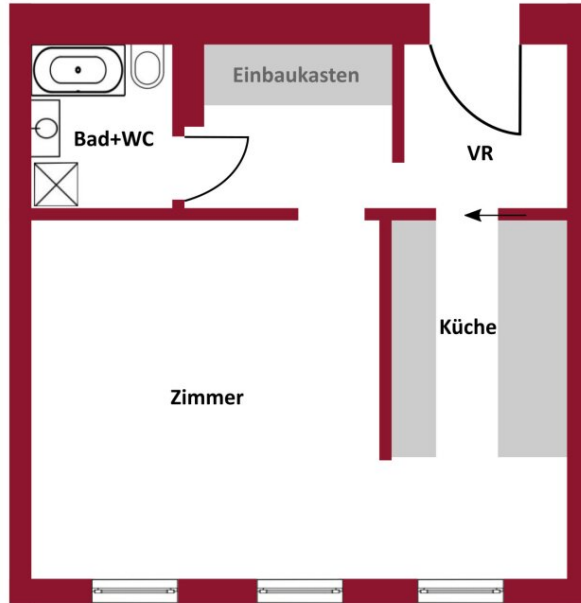
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien



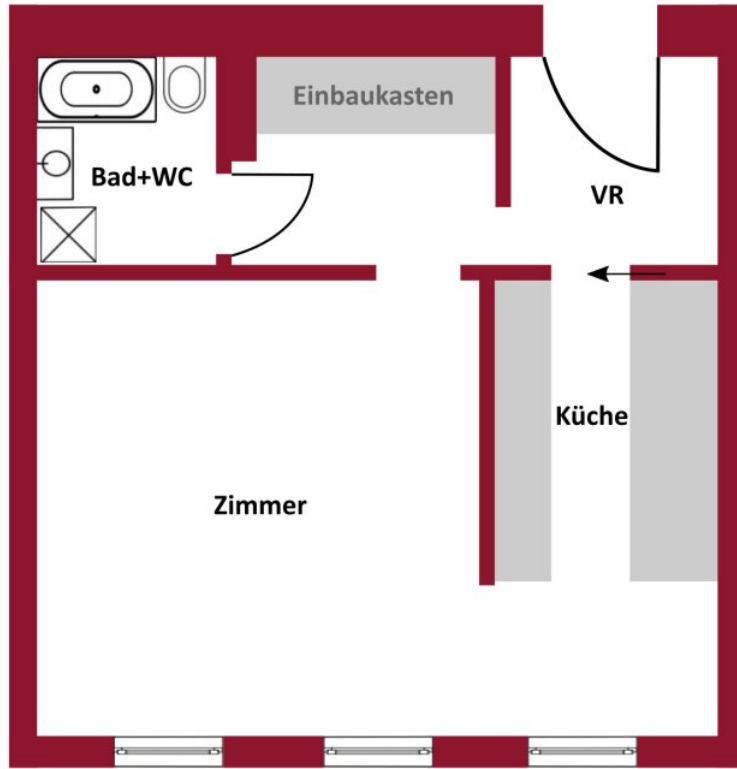




gesamt: ~36m²



gesamt: ~36m²



Objektbeschreibung

Besichtigungen finden am Dienstag, 7.7.2026 zwischen 16.00-18.00 Uhr statt. BITTE UM VORANMELDUNG unter office@ringsmuth.at.

Ob als **erste eigene Wohnung**, gemütlicher Rückzugsort oder **attraktive Anlegerwohnung** – diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur und Entwicklungspotenzial.

Diese gepflegte **1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche** von ca. **36 m²** befindet sich in einem im Jahr **1965** errichteten Wohnhaus. Im Jahr **2003** wurde die Elektrik sowie Wasserleitungen (Zuleitung und Abfluss) erneuert sowie zweifach verglaste Fenster eingebaut. Im Zuge einer Sanierung im Jahr **2010** wurde das Haus umfassend gedämmt, was zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt. Die Wohnung präsentiert sich heute in einem gepflegten, altersgemäßen Zustand und bietet eine hervorragende Grundlage, um sie nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Der helle Wohn- und Schlafbereich ist mit einem Parkettboden ausgestattet. Die vorhandene Küche verfügt über funktionsfähige Elektrogeräte. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC sowie einer Waschmaschine ausgestattet.

Nord-Ost-Ausrichtung mit freiem Grünblick: Da sich gegenüber keine Verbauung befindet, genießen Sie ein angenehmes Wohngefühl mit viel Privatsphäre und natürlichem Lichteinfall.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein rund **3 m² großes Kellerabteil**.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer **Gaskonvektoreinzelheizung**.

Wohnungsaufteilung/Infos:

- Vorzimmer
- offene Wohnküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Gasherd, Backrohr mit Mikrowelle und Grill;
- Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und WC
- Wohn /Schlafzimmer

- Kellerabteil ca. 3 m²
- **Gaskonvektoreinzelheizung**
- **möbliert**

Wenn Sie Lust auf ein besonderes Zuhause haben – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap