

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



Objektnummer: 8086/494

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,54 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	399.999,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Heiss

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

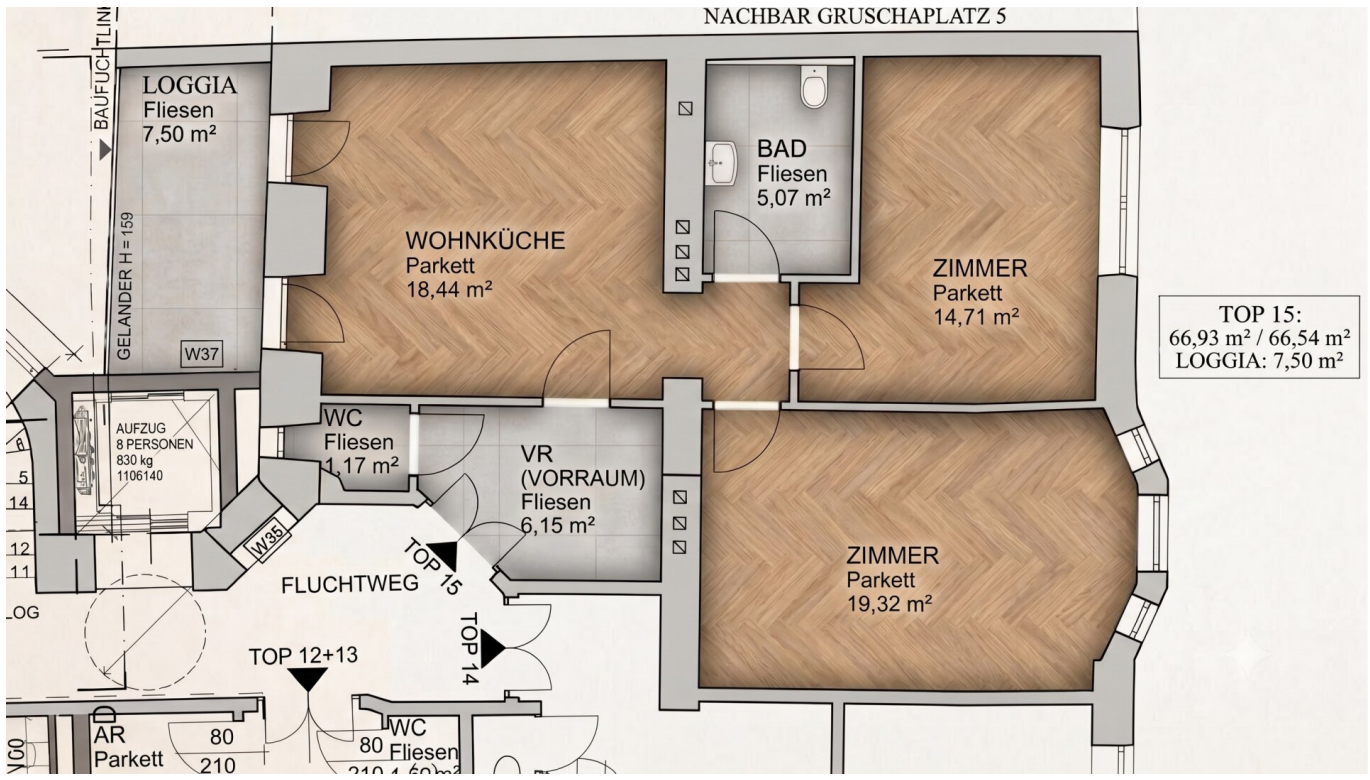
T +4366493021686

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









TOP 15:
 66,93 m² / 66,54 m²
 LOGGIA: 7,50 m²

LOGGIA
 Fliesen
 7,50 m²

WOHNKÜCHE
 Parkett
 18,44 m²

BAD
 Fliesen
 5,07 m²

ZIMMER
 Parkett
 14,71 m²

WC
 Fliesen
 1,17 m²

VR (VORRAUM)
 Fliesen
 6,15 m²

ZIMMER
 Parkett
 19,32 m²

FLUCHTWEG

TOP 12+13

TOP 14

TOP 15

AR
 Parkett
 80
 210

WC
 Fliesen
 80
 210 1.60m²

NACHBAR GRUSCHAPLATZ 5

BAUFUCHTLINI

GELÄNDER H = 159

W37

W38

AUFZUG
8 PERSONEN
830 kg
1106140

5

14

12

11

LOG

VC0

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.

Videorundgang: <https://youtube.com/shorts/zWpQrvAgRno?feature=share>

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 m² Wohnfläche erwartet Sie ein perfekt durchdachtes und sofort beziehbares Wohnkonzept.
- **Das "Daheim"-Highlight (Ihre private Oase):** Die ca. 7,5 m² 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