

2-Zimmer-Wohnung – modernisiert, zentral & sofort verfügbar



Zimmer 1

Objektnummer: 2142/22339

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arndtstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,05 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	177.600,00 €
Betriebskosten:	304,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roham Loghmani BBA

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten



SEIT ÜBER 20 JAHREN



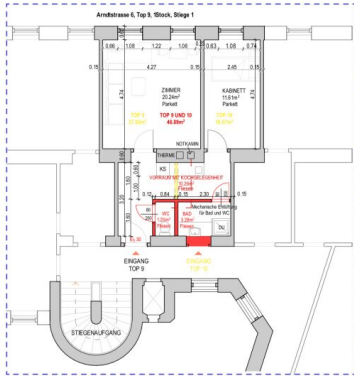
FÜHREND IM SERVICE



ANMERKUNGEN:
 Heizungsart: GAS Therme
 Wände: 12cm Gipskarton Ständerwand

Bodenaufbau Nassräume:
 Fliesen 1,5cm
 Feuchtigkeits isolierung
 Estrich
 Trittschalldämmung Decke

LEGENDE:
 BESTAND
 ABBRUCH
 NEU



GRUNDRISS 1:100

ARNDTSTRASSE 6, TOP 9, 1.STOCK, STIEGE 1



LAGEPLAN 1:500

EINREICHPLAN

PARIE 

BAUVORHABEN:

WOHNUNGSZUSAMMENLEGUNG
 TOP 9 UND TOP 10,
 ARNDTSTRASSE 6, 1120 WIEN
 ECKE ANTON-SCHARFFGASSE
 2, 1120 WIEN

PLANINHALT:
 LAGEPLAN
 GRUNDRISS

BAUBEHÖRDE:

BAUWERBER:

Florian Geiger
 Krumngasse 1A/29,
 1030 Wien

GRUNDEIGENTÜMER:

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT DIPL. ING. PETER ROSSBACHER
 STAATLICH BEFUGTET UND BEDEUTET ZVTL TECHNIKER
 A-1230 WIEN - HAYMOGASSE 42
 mobil +43 (0)664 3004001 - p.rossbacher@rossbacher.at



PLAN NR.: 2402
 PROJ. NR.: 305
 DATUM: 04.05.2025
 MASSTAB: 1:100/1:500

Objektbeschreibung

3D Video <https://my.matterport.com/show/?m=v8kimFkuVq4>

Zum Verkauf gelangt eine gemütliche und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung, die im Jahr 2013 umfassend saniert und modernisiert wurde. Die Wohnung wurde im Zuge der Sanierung zusammengelegt (Top 9/10) und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und durchdachten Zustand.

Der vorteilhafte und kompakte Grundriss ermöglicht eine zentrale Begehbarkeit aller Räume und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Dank der modernen Ausstattung eignet sich diese Immobilie ideal für Eigennutzer als Starterwohnung oder auch hervorragend für Studenten.

Ausstattungs-Highlights:

- Hochwertiger Echtholz-Fischgrätparkett
- Moderne Einbauküche
- Neu gestaltetes Badezimmer
- Verfließter Nassbereich und separates WC
- Moderne Fenster mit Zweifachverglasung

Diese Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit funktionaler Raumaufteilung und bietet eine ideale Gelegenheit für alle, die ein modernes Zuhause in kompakter Form suchen.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage unweit des Margaretengürtels und vereint urbanes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Schulen und Ärzte.

Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn: U4 Margaretengürtel, und U4 Längenfeldgasse
- Straßenbahn: 6,18
- Bus: 12 A, 59 A

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit:

Herr Roham Loghmani

Telefonnummer +43 6642472877

E-Mail: Loghmani@4m-immo.at

zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap