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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 132,05 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	177.600,00 €
Betriebskosten:	304,57 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erich Schuller, BA

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





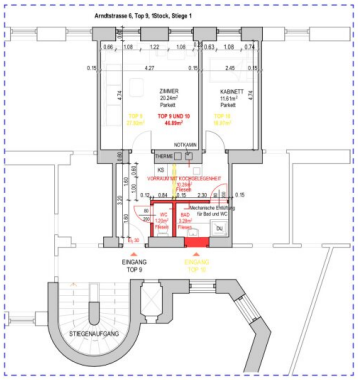



SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024

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

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

LEGENDE:
BESTAND
ABBRUCH
NEU



GRUNDRISS 1:100



LAGEPLAN 1:500

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

EINREICHPLAN

PARIE

BAUVORHABEN:
WOHNUNGZUSAMMENLEGUNG TOP 9 UND TOP 10, ARNDTSTRASSE 6, 1120 WIEN ECKE ANTON-SCHARFFGASSE 2, 1120 WIEN

PLANINHALT:
LAGEPLAN
GRUNDRISS

BAUBEHÖRDE:

BAUWERBER:
Florian Geiger
Krummgasse 1A/29,
1030 Wien

GRUNDEIGENTÜMER:

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT DIPL. ING. PETER ROSSBACHER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER
A-1230 WIEN - HAYMOGASSE 42
mobil +43 (0)664 3004931 - architekt@rossbacher.cc

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

• Verfliester 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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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