

Lichtdurchflutete neu renovierte Wohnung



Dachterasse allgemein

Objektnummer: 2142/22341

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karmarschgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,30
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	371,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

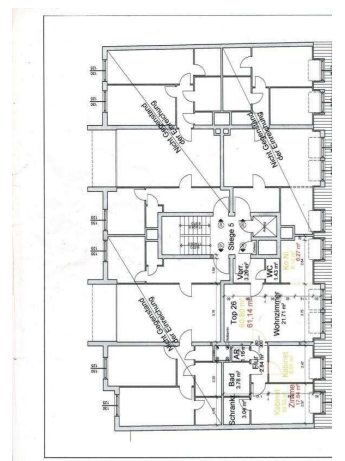
Ihr Ansprechpartner



Wolfgang J. Frithum

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstrasse 99
1050 Wien





Objektbeschreibung

Erstbezug nach Generalsanierung – 2-Zimmer-Wohnung mit 3-Zimmer-Potenzial in Top-Lage
Objektbeschreibung

Diese hochwertig generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre und ihr enormes Entwicklungspotenzial. Es handelt sich um einen Erstbezug, bei dem moderne Wohnqualität auf flexible Nutzungsmöglichkeiten trifft: Die Wohnung lässt sich mit geringem Aufwand in eine 3-Zimmer-Wohnung umgestalten. Ein besonderes Highlight ist die zukünftige Wertsteigerung durch die geplante Fertigstellung der U2-Anbindung am Matzleinsdorferplatz bis 2030 – eine attraktive Perspektive sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragend angebundenen und sich dynamisch entwickelnden Lage:

- Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer und Penny direkt vor der Tür
- Bushaltestelle in nur ca. 3–4 Gehminuten erreichbar
- Die Wiener Innenstadt ist in etwa 20 Minuten bequem mit Bus und U1 erreichbar
- Der Matzleinsdorferplatz wird aktuell umfassend neugestaltet und gewinnt zunehmend an Attraktivität
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte entlang der Quellenstraße sind fußläufig erreichbar

Ausstattung & Raumaufteilung

Die helle Wohnung besticht durch eine moderne und funktionale Aufteilung:

- Vorraum mit Zugang zu separatem WC
- Großzügiger Wohnküchenbereich als zentraler Lebensmittelpunkt
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Geräumiges Schlafzimmer mit begehbare Garderobe

Zusätzliche Highlights:

- Hochwertiger, wasserbeständiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- Gemeinschaftssauna im Haus
- Mitbenutzung der Dachterrasse mit beeindruckendem Wienblick – ideal für entspannte Sommerabende
- Optional anmietbarer Garagenplatz über die Hausverwaltung

Fazit

Eine ideale Immobilie für alle, die modernes Wohnen mit Zukunftspotenzial verbinden möchten. Ob als stilvolles Eigenheim oder wertbeständige Investition – diese Wohnung bietet Flexibilität, Komfort und Lagevorteile in einem.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit Herr Wolfgang Frithum unter der Telefonnummer +43 681 204 81 844 oder per E-Mail frithum@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!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap