

# Modernsanierte Altbau-Oase mit märchenhaftem 8m<sup>2</sup> Balkon | 1140 Wien



Balkon

**Objektnummer: 2142/22481**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Matznergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	151,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Arwin Samadijavan**

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







SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



## Objektbeschreibung

Modernisierter Altbau-Charme: Stilvolle, top-sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und märchenhaftem Balkon in Breitensee!

Zum Verkauf gelangt diese absolut hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten, modernisierten Altbau im Herzen von Breitensee (1140 Wien). Das Gebäude verfügt über einen großen Aufzug, mit dem Sie die Wohnung im Handumdrehen erreichen (wichtiger Hinweis: der Zugang ist nicht vollkommen barrierefrei).

Auf ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss in absolutem Top-Zustand. Diese schöne Wohnung ist ideal geeignet für Singles und Pärchen mit Niveau, die den charmanten Altbau-Flair schätzen. Durch die gelungene Raumaufteilung eignet sich die Immobilie optional aber ebenso perfekt als Praxis.

Die Highlights auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 54 m<sup>2</sup> – optimal aufgeteilt auf 2 Zimmer.

Märchenhafter Balkon: ca. 8 m<sup>2</sup> großer, ruhiger Außenbereich zum Entspannen.

Getrennte Küche: Die Küche befindet sich nicht im Wohnzimmer, sondern in einem eigenen, separaten Bereich.

Zustand: Erstbezug-Charakter nach hochwertiger Sanierung.

Komfort: Großzügiges, modern gestaltetes Badezimmer mit Premium-Ausstattung.

Ruhelage: Trotz der exzellenten Anbindung wohnen Sie hier absolut ruhig.

Lage & Anbindung:

Die Wohnung befindet sich in der gefragten Wohngegend Breitensee (1140 Wien). Die S45 sowie die Straßenbahnlinie 49 und die Buslinien 47A/48A sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Infrastruktur-Einrichtungen liegen in direkter Gehweite.

Dieses Objekt vereint den klassischen Charakter eines Altbaus mit dem Komfort eines modernen Gebäudes

Hard Facts für die willhaben-Maske

Wohnfläche: 54 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Balkon: 8 m<sup>2</sup>

Zustand: Saniert / Top-Zustand

Küche: Separat (nicht im Wohnzimmer)

Ausstattung: Großer Aufzug vorhanden (nicht barrierefrei)

Lage: 1140 Wien, Breitensee (S-Bahn in Gehweite)

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 Arwin Samadijavan, MSc  
+43 664 1047370 oder  
arwin@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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap