Zentrale 1060-Lage: funktionale Wohnung nahe Westbahnhof & Mariahilfer Straße



Wohnzimmer 2

Objektnummer: 2142/21921

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	216,00 €
USt.:	21,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Yeliz Lav

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


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

Objektbeschreibung

https://www.youtube.com/watch?v=cq94yWLF5cI

Die Wohnung befindet sich in der Wallgasse im 6. Wiener Gemeindebezirk, einer sehr zentralen innerstädtischen Lage zwischen Westbahnhof und Mariahilfer Straße.

Die Umgebung ist stark urban geprägt und weist eine hohe Nutzungsdichte aus Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auf. Es handelt sich um keine ruhige Wohnlage, sondern um einen klassischen innerstädtischen Standort mit entsprechendem Stadtcharakter.

Wohnung:
Die angebotene Einheit ist eine kompakte Stadtwohnung mit funktionaler Grundrissstruktur und klassischer Raumaufteilung.
Die Wohnfläche ist so organisiert, dass sie einen effizienten Grundriss ohne unnötige Verkehrsflächen bietet. Die Räume sind straßen- bzw. hofseitig ausgerichtet (je nach tatsächlicher Situation bitte anpassen), wodurch sich eine typische innerstädtische Wohnsituation ergibt.

Die Wohnung verfügt über:
einen Wohn-/Schlafbereich (bzw. getrennte Räume je nach Zustand)
eine separate Küche oder integrierten Küchenbereich
ein Badezimmer mit WC
einen zentralen Vorraum / Erschließungsbereich

Die Ausstattung entspricht einem einfachen bis gepflegten Standard und bietet je nach Zustand der Wohnung die Möglichkeit zur individuellen Adaptierung.

Der Grundriss eignet sich insbesondere für eine Einzelperson oder einen Zwei-Personen-Haushalt, die eine funktionale Stadtwohnung ohne große Flächenansprüche suchen.

Lage & Infrastruktur
Die Wallgasse liegt im 6. Bezirk in unmittelbarer Nähe zu einem der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsknotenpunkte Wiens.

Die Anbindung ist hervorragend:
U-Bahn-, Straßenbahn- und Busverbindungen befinden sich in kurzer Gehdistanz und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie des Westbahnhofs.

Die Mariahilfer Straße als wichtigste Einkaufs- und Flaniermeile Wiens ist ebenfalls fußläufig erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Das direkte Umfeld ist stark gemischt genutzt (Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur). Dadurch ergibt sich eine sehr urbane, lebendige und hochfrequentierte Umgebung.

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich besonders für:

urbane Nutzer, die zentral und funktional wohnen möchten
Anleger mit Fokus auf Vermietbarkeit in innerstädtischer Lage
Personen, die bewusst eine kompakte Stadtwohnung suchen

Nicht geeignet ist die Lage für Käufer, die eine ruhige Wohnumgebung oder klassische Gründerzeit-Idylle erwarten.

Raumaufteilung:

Wohnzimmer: Südliche Ausrichtung, bietet viel Tageslicht und eine gemütliche Atmosphäre.
Schlafzimmer 1 & 2: Beide westlich gelegen
Küche: Komplett eingerichtet mit Geräten und ausreichend Platz zum Kochen und Essen.
Badezimmer: Großzügig gestaltet mit Dusche und Fenster für optimale Belüftung.
Vorzimmer: Geräumig und funktional, bietet genug Platz für Garderobe und Schuhe.

Öffentliche Verkehrsanbindungen:
U-Bahnlinien: U3, U6
WESTbahn: REX CJX S50, 5, 6, 9, 18, 52, 60, N6, N54, Regionalbusse Vienna Airport Lines
Westbahnhof: Gerstnerstraße: 52, 60, N54

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der Lage,
dem Charme und der Besonderheit dieser Wohnung überzeugen.

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

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per E-Mail Anfrage. Für Auskünfte steht Ihnen jederzeit gerne Frau Yeliz Lav
unter der Telefonnummer +43 660 748 88 17 oder per E-Mail lav@4m-immo.at zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap