

## 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

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,00 €
<b>USt.:</b>	21,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

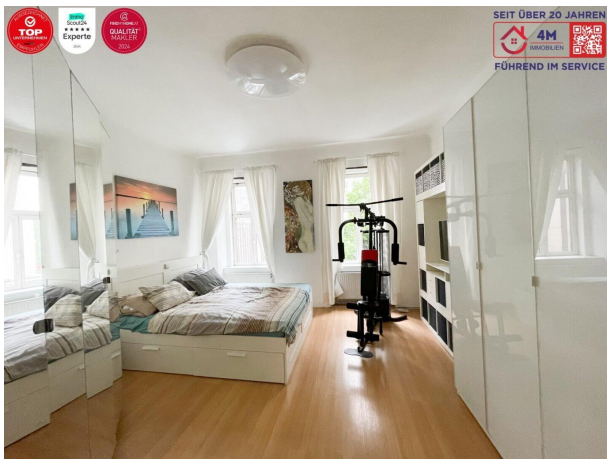
## Ihr Ansprechpartner



**Yeliz Lav**

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







## Objektbeschreibung

<https://www.youtube.com/watch?v=cq94yWLF5cl>

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 Grundrisstruktur 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 NACHWEISPF LICHT 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