

STILVOLLE ALTBAURESIDENZ MIT ZEITLOSER ELEGANZ



Wohnzimmer

Objektnummer: 2142/22469

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tichtelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1888
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 178,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,15
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	194,68 €
USt.:	19,47 €
Provisionsangabe:	

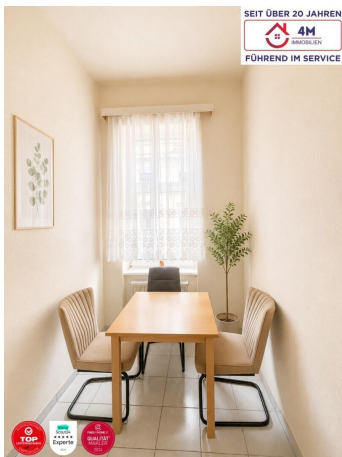
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

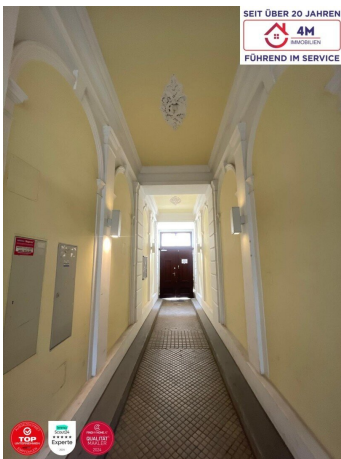
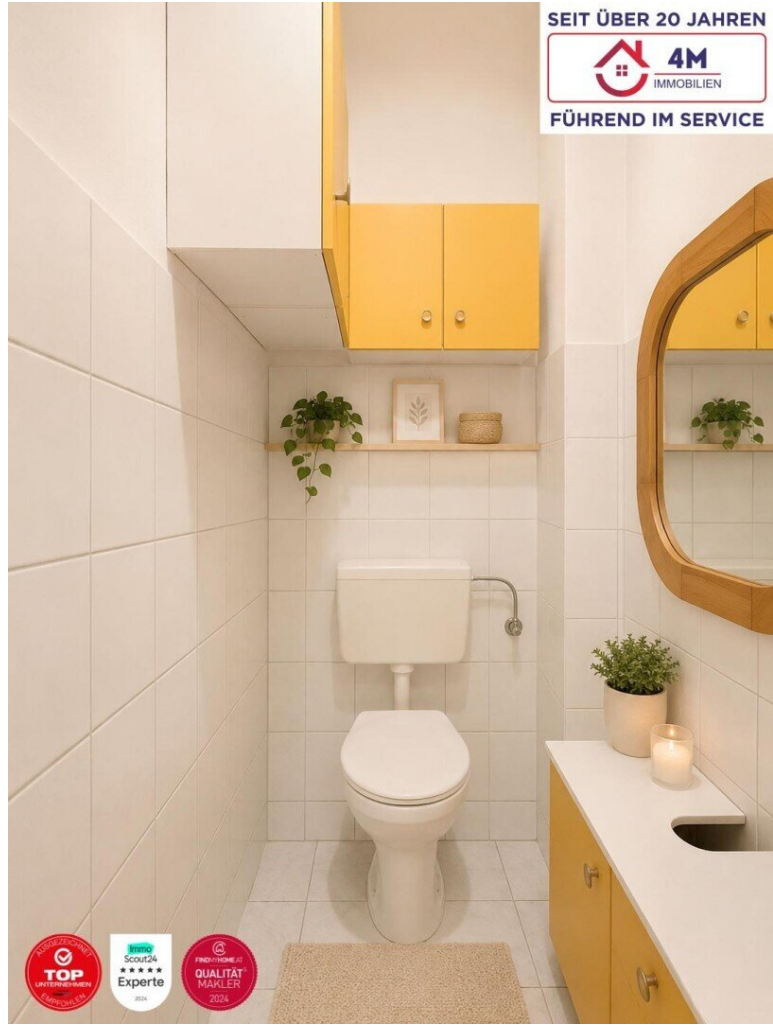


Yeliz Lav

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







Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung mit Lift – perfekte WG- oder Anlegerwohnung in ruhiger Lage in Wien-Meidling

<https://www.youtube.com/watch?v=HOlgQuyBP08>

Wohnen mit Altbauflair und modernem Komfort

Zum Verkauf gelangt eine äußerst charmante Altbauwohnung im 2. Liftstock mit ca. 63 m² Wohnfläche in angenehmer Ruhelage des beliebten 12. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung überzeugt durch ihren ausgezeichneten Erhaltungszustand, eine praktische Raumaufteilung sowie den seltenen Komfort eines Personenlifts im Haus. Klassische Altbaulemente treffen hier auf zeitgemäßen Wohnkomfort und schaffen ein Wohngefühl mit besonderem Charakter.

Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Vorraum ein angenehmes Raumgefühl. Von hier aus erschließen sich die Wohnräume optimal. Die beiden großzügigen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal für Paare, Singles, Homeoffice-Nutzer oder als klassische WG mit getrennt begehbaren Zimmern.

Der hochwertige Parkettboden sorgt für eine warme Wohnatmosphäre und unterstreicht den charmanten Altbaucharakter. Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzliche Investitionen.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 63 m² Wohnfläche
- Ruhige Wohnlage
- Zwei gut geschnittene Zimmer
- Ideale Raumaufteilung
- Gepflegter Altbau in sehr gutem Zustand
- Hochwertiger Parkettboden
- Einbauküche im Kaufpreis inkludiert
- Lift im Haus vorhanden
- Sofort bezugsbereit
- Sehr gute Infrastruktur
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Attraktive Anlegerwohnung
- Helle Wohnräume
- Klassisches Wiener Altbauflair

Öffentliche Verkehrsmittel

- U6 Niederhofstraße – ca. 4 Gehminuten
- U4 Meidling Hauptstraße – ca. 7 Gehminuten
- Buslinie 59A (Aßmayergasse/Dörfelstraße) – ca. 4–6 Gehminuten
- Buslinie 10A – ca. 5 Gehminuten
- Buslinie 63A – ca. 5 Gehminuten
- Bahnhof Wien Meidling (U6, S-Bahn, Regional- und Fernverkehr) – ca. 12 Gehminuten
- Straßenbahnlinie 62 – ca. 12 Gehminuten (Bahnhof Meidling)

Lage:

Die Tichtelgasse befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohngegend des 12. Bezirks. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants, Cafés sowie zahlreiche Nahversorger befinden sich in komfortabler Gehdistanz. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld macht diesen Standort besonders attraktiv.

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen: Diese gepflegte Altbauwohnung vereint eine begehrte Wohnlage, eine durchdachte Raumaufteilung, klassischen Wiener Charme und den Komfort eines Lifts. Ob als erstes Eigenheim, WG-Wohnung oder nachhaltige Investition – diese Immobilie bietet hervorragendes Potenzial und langfristige Wohnqualität.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap