Wohnen zwischen Stil und Natur – wunderschöne lichtdurchflutete Altbauwohnung mitten im Grünen



Aussenansicht

Objektnummer: 2142/22253

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Buchleitengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 292,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	232,28 €
USt.:	23,23 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Vollmost

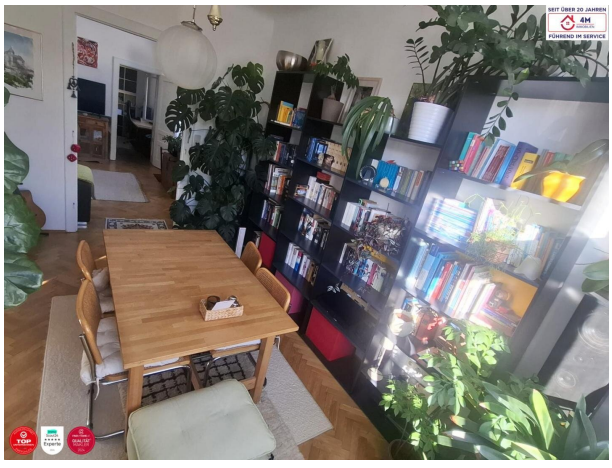
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99

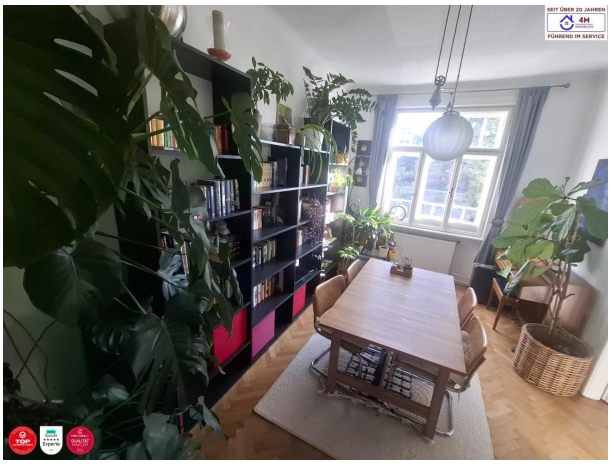










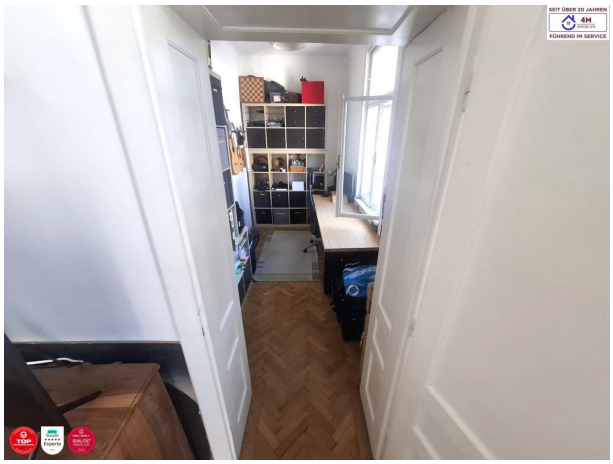


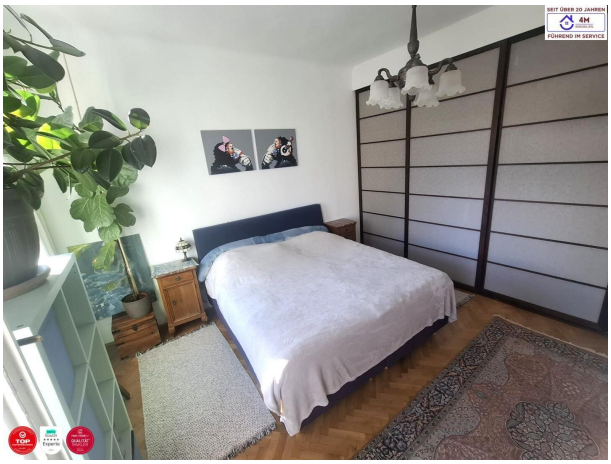

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024









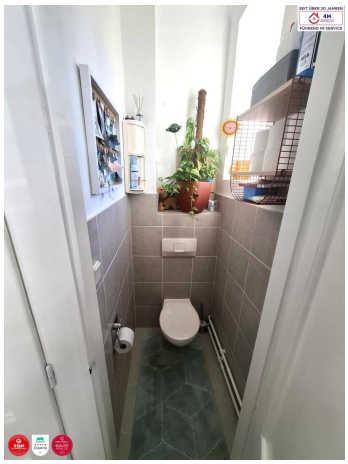



SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE












Küche
Kabinett
Vorzimmer
WC
Bad
Zimmer
Zimmer
Zimmer

Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung vereint historischen Charakter mit einer außergewöhnlich ruhigen Lage im Grünen. In unmittelbarer Nähe zur BOKU, dem Pötzleinsdorfer Schlosspark sowie dem beliebten Ausflugsgebiet Cobenzl gelegen, bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für Menschen, die Natur, Ruhe und urbanen Komfort gleichermaßen schätzen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 93 m² überzeugt die Wohnung durch eine klassische Altbau-Raumaufteilung, großzügige Zimmer und ein angenehmes Wohngefühl – perfekt geeignet für Homeoffice, Paare oder Familien mit Anspruch an Lebensqualität.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Altbauflair, Ruhe, Natur und urbaner Anbindung – ein echtes Wohnjuwel für Menschen mit Sinn für Stil und Lebensqualität.
Gebäude & Zukunftsperspektive

Für das Jahr 2026 ist eine umfassende Großsanierung des Gebäudes geplant, was den langfristigen Werterhalt sowie eine zusätzliche Aufwertung der Immobilie sicherstellt. Dies bietet Käufern eine attraktive Perspektive und Investitionssicherheit.

Ausstattung & Highlights

Wunderschöner Altbaucharakter
- Helle, gut geschnittene Räume
- Küche ausgestattet mit Ceranfeld und Geschirrspüler
- Badezimmer mit Tageslicht
- Separate Toilette ebenfalls mit Fenster
- Ruhige, grüne Wohnlage

Ideal für konzentriertes Arbeiten von zuhause oder erholungssuchende Bewohner

Lage

Der 18. Bezirk zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens und überzeugt durch seine Nähe zur Natur sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Spaziergänge im Grünen, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Schlosspark sind nur wenige Minuten entfernt. Gleichzeitig sind Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote optimal erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Straßenbahnlinien 41 und 40
Buslinie N41

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.
Dieter Vollmost +43 664 75134185
dieter@4m-immo.at

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

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 <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap