Ihr neues Zuhause in Währing – Ruhig wohnen, zentral leben - PROVISIONSFREI



Objektnummer: 5237/1318

Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1964
Wohnfläche:	71,34 m²
Nutzfläche:	71,34 m²
Gesamtfläche:	71,34 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	54,73 €
USt.:	14,68 €

Ihr Ansprechpartner



MMag. Gregor Zimmel

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien

T +436702014614

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


mit KI generiertes Symbolbild




mit KI generiertes Symbolbild













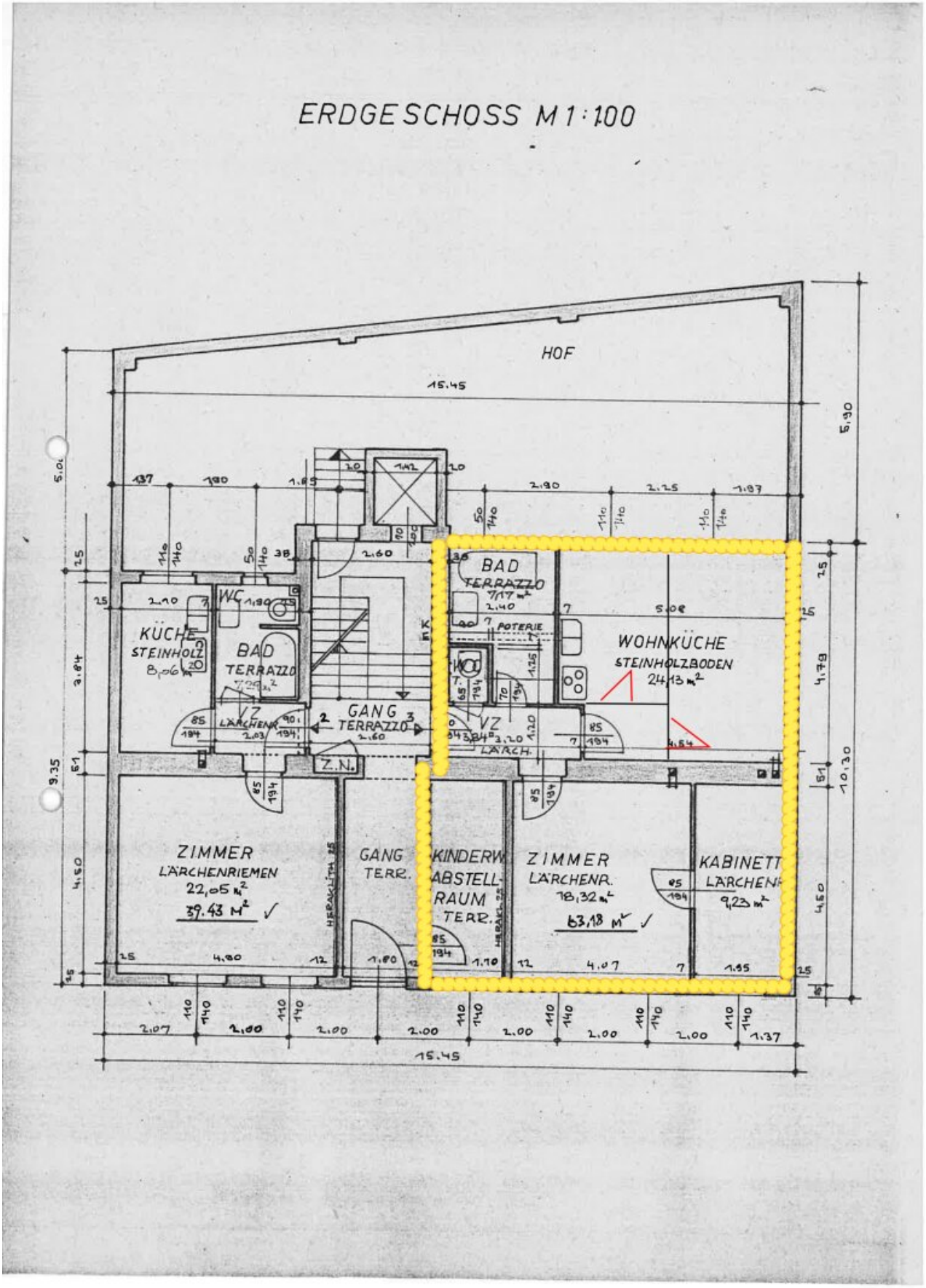







mit KI generietres Symbolbild

ERDGESCHOSS M 1:100



Objektbeschreibung

Objekthighlights

- ca. 71,34 m² Wohnfläche
- Ruhige Erdgeschoßwohnung im geschützten Hoftrakt
- Vier vielseitig nutzbare Zimmer
- Moderne Küche in gepflegtem Zustand
- Sofort beziehbar mit geringem Adaptierungsaufwand
- Kellerabteil inklusive
- Begehrte Wohnlage nahe Kutschkermarkt und U6
- Käuferprovisionsfrei

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Manche Wohnungen überzeugen nicht durch spektakuläre Größe, sondern durch das gute Gefühl, das sie vermitteln. Genau das zeichnet diese Wohnung im Herzen von Währing aus.

Abseits des Straßenverkehrs, im ruhigen Hoftrakt eines gepflegten Wohnhauses gelegen, erwartet Sie ein Zuhause, das Geborgenheit und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise verbindet. Ob als erstes gemeinsames Zuhause, für eine kleine Familie oder für alle, die neben dem Wohnen auch Platz zum Arbeiten benötigen – der durchdachte Grundriss eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Schon beim Betreten fällt die praktische Raumaufteilung auf. Vom zentralen Vorraum aus gelangen Sie in alle Bereiche der Wohnung. Vier Zimmer bieten genügend Platz für individuelle Wohnkonzepte – vom großzügigen Wohnzimmer über Kinderzimmer bis hin zum Homeoffice oder Gästezimmer.

Die Küche wurde präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Badezimmer und separates WC ergänzen das Raumangebot funktional. Mit Adaptierungen können Sie die Wohnung rasch nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten und ein Zuhause schaffen, das Ihren persönlichen Stil widerspiegelt.

Die Wohnung wäre - mit kleineren Ausbesserungsarbeiten - sofort bewohnbar.

Die Raumaufteilung im Detail:

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Küche mit Fenster zum Innenhof
- Wohnraum mit zwei angrenzenden Zimmern (ideal als Büro und Kinderzimmer)
- Schlafzimmer mit Ausblick in den Hof

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Übergabe kann vollständig geräumt erfolgen; aktuell befinden sich noch einzelne Möbelstücke (Kästen, Bettgestell) in der Wohnung.

Die Wärmeaufbereitung erfolgt über eine **Gastherme**.

Währing – einer der lebenswertesten Bezirke Wiens

Die Lage verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Rund um die Wohnung finden Sie alles, was den Alltag angenehm macht: kleine Geschäfte, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der beliebte Kutschkermarkt mit seinem vielfältigen Angebot zum Einkaufen und Verweilen ein. Gleichzeitig erreichen Sie Parks und Grünflächen ebenso rasch wie die Innenstadt.

Die öffentliche Anbindung lässt keine Wünsche offen:

- U6 Station Michelbeuern in ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 42 (ca. 2 Minuten), 40 und 41 (ca. 10 Minuten)
- Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in etwa 17 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Aufteilung der Betriebskosten

Die Aufwände der Liegenschaft werden wie folgt verteilt:

- **Betriebskosten & Rücklage**: gemäß grundbücherlichen Anteilen
- **Wasserkosten**: nach Nutzfläche
- **Lift-Betriebskosten & -Rücklage**: nach Nutzfläche bzw. Anteilen der beteiligten Tops

Provision & Kontakt

Für die Vermittlung fällt keine Provision käuferseits an.

Fazit

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre begehrte Lage, sondern vor allem durch ihr ausgewogenes Gesamtpaket: ein durchdachter Grundriss, ruhiges Wohnen im Innenhof, eine bereits modernisierte Küche und viel Potenzial, eigene Wohnideen zu verwirklichen.

Ein Zuhause, das sich mit Ihren Lebensplänen weiterentwickeln kann – heute, morgen und auch in vielen Jahren.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Hinweis

Einzelne Bilder sind mit KI generiert um eine Darstellung mit Möblierung zu ermöglichen. Der derzeitige Zustand der Wohnung wird auf allen Fotos ohne Hinweis auf KI-Einsatz dargestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

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

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

Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap