Nähe MuseumsQuartier Stilvolle Altbaugarçonnière im Herzen des 7. Bezirks



Objektnummer: 2142/22539

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	21,72 m²
Heizwärmebedarf:	E 153,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,49
Kaufpreis:	169.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.780,85 €
Betriebskosten:	83,12 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arwin Samadijavan

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

H +436641047370

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








3
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


Relax
Balance
Spa
SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

Objektbeschreibung

In begehrter Lage der **Burggasse im 7. Wiener Gemeindebezirk** gelangt diese charmante **Altbauwohnung mit 21,74 m²** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** eines gepflegten Altbaus und überzeugt durch ihre **ruhige Ausrichtung in den Innenhof** – eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und angenehmer Ruhelage.

Die gut geschnittene Garçonnière bietet einen hellen Wohn- und Schlafbereich sowie eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal als **Starterwohnung, City-Apartment oder Anlageobjekt**. Durch die hofseitige Lage genießen Sie trotz der zentralen Umgebung ein angenehmes und ruhiges Wohngefühl.

Beheizt wird die Wohnung mittels **elektrischer Heizung**.

Highlights

- 21,74 m² Wohnfläche
- Klassischer Wiener Altbau
- Ruhige Innenhoflage
- Heller Wohnraum
- Elektrische Heizung
- Hervorragende Infrastruktur
- Wenige Gehminuten zum MuseumsQuartier und zur Mariahilfer Straße
- Ideal für Eigennutzer oder Anleger

Infrastruktur & Öffentliche Anbindung

- **U3 Neubaugasse** – ca. 5 Gehminuten
- **U2 Volkstheater** – ca. 7 Gehminuten
- **Straßenbahn 49** (Stiftgasse/Siebensterngasse) – ca. 2 Gehminuten
- **Bus 13A** (Burggasse/Neubaugasse) – ca. 2 Gehminuten Burggasse/Neubaugasse
- **Bus 48A** (Burggasse/Neubaugasse) – ca. 2 Gehminuten Burggasse/Neubaugasse
- **Nachtbus N46**
- **Nachtbus N71**

- Supermärkte und Nahversorger
- Restaurants, Cafés und Bars
- Apotheken und Ärzte
- Schulen und Universitäten
- Mariahilfer Straße mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten
- Grünflächen sowie zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote

Ob als charmante Stadtwohnung für Singles, als Zweitwohnsitz oder als attraktive Kapitalanlage – diese Altbaugarçonnière überzeugt durch ihre erstklassige Lage, die ruhige Innenhofausrichtung und den Lift im Haus. Eine seltene Gelegenheit, eine kompakte Wohnung

in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens zu erwerben.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit:

Herr Arwin Samadijavan, MSc

+43 664 1047370 oder

arwin@4m-immo.at

zur Verfügung.

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

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap