650m zur U2&U3 - sanierungsbedürftige Altbauwohnung - Mezzanin mit Balkon & Lift



Objektnummer: 8634

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,85 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 155,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaufpreis:	430.000,00 €
Betriebskosten:	156,41 €
USt.:	15,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

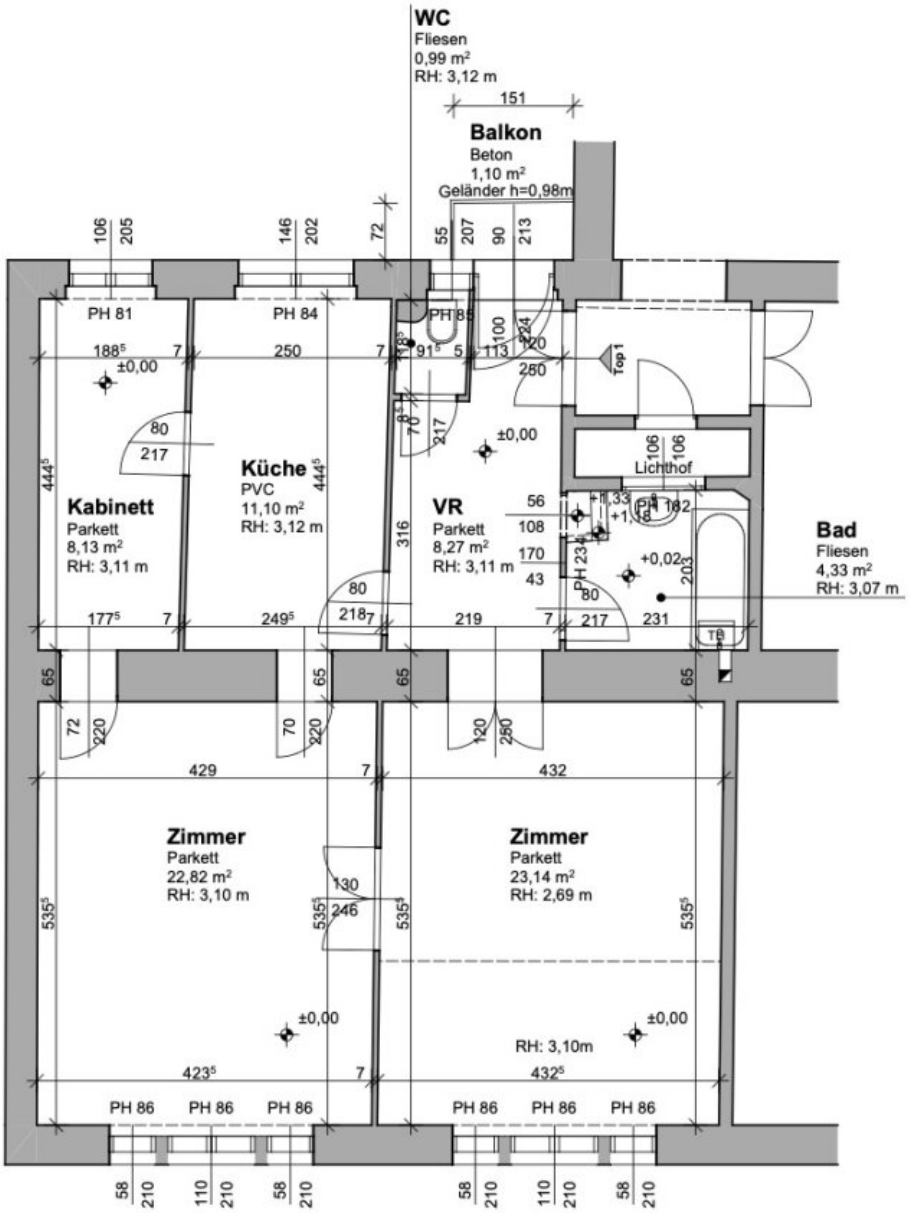







4


4


WC
Fliesen
0,99 m²
RH: 3,12 m
Balkon
Beton
1,10 m²
Geländer h=0,98m
Kabinett
Parkett
8,13 m²
RH: 3,11 m
Küche
PVC
11,10 m²
RH: 3,12 m
VR
Parkett
8,27 m²
RH: 3,11 m
Lichthof
Bad
Fliesen
4,33 m²
RH: 3,07 m
Zimmer
Parkett
22,82 m²
RH: 3,10 m
Zimmer
Parkett
23,14 m²
RH: 2,69 m
RH: 3,10m
PH 81
PH 84
PH 85
PH 86
±0,00
+0,02

MEZZANIN 4

Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung mit ca. 79 m² Gesamtfläche im begehrten 7. Wiener Gemeindebezirk bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Zwei großzügige Zimmer sowie ein zusätzliches Kabinett bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Paare, kleine Familien, Homeoffice-Liebhaber. Der Zugang erfolgt bequem über einen bereits eingebauten Lift und ein kleiner Balkon rundet das Angebot ab. Für kreative Käufer und Investoren mit Blick fürs Wesentliche eröffnet sich hier ein besonderes Wertsteigerungspotenzial in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens.

Eckdaten:

Gesamtfläche: ca. 79,88 m²

Wohnfläche ca. 78,78 m²

Balkon ca. 1,10 m²

Etage: Mezzanin (mit Lift erreichbar)

Vorraum (ca. 8,27 m²)

Küche (ca. 11,10 m²)

Zimmer 1: ca. 23,14 m²

Zimmer 2: ca. 22,82 m²

Kabinett: ca. 8,13 m²

Badezimmer mit Fenster zum Lichthof (ca. 4,33 m²)

separates WC (ca. 0,99 m²)

Parkettböden

Zustand: sanierungsbedürftig – volle Gestaltungsfreiheit

Kellerabteil vorhanden (nicht als WEG-Zubehör zugeordnet)

Lage

Die Wohnung liegt in einer der attraktivsten und lebendigsten Wohngegenden Wiens – dem 7.

Bezirk (Neubau). Das Grätzl rund um die Lerchenfelder Straße besticht durch seinen Mix aus urbanem Lebensgefühl, Kunst, Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Galerien und Boutiquen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch der bekannte MuseumsQuartier-Bereich, die Mariahilfer Straße und das Rathausviertel liegen förmlich vor Ihrer Haustür.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn-Stationen U2 und U3 in wenigen Gehminuten (Volkstheater, Rathaus, Neubaugasse)
- Straßenbahnlinien 46 und 49 direkt in unmittelbarer Nähe
- zahlreiche Buslinien fußläufig erreichbar

Betriebskostenübersicht:

- Betriebskosten: € 139,20 (netto)
- Reparaturrücklage: € 164,16 (netto)
- Liftkosten: € 17,21 (netto)
- Reparaturrücklage Lift: € 13,95 (netto)
- **Gesamt monatlich inkl. USt.: € 350,16** (Stand 1/2026)

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.