

Großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Grünblick – ruhig wohnen, bestens angebunden



Objektnummer: 2142/22550

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,00 m²
Nutzfläche:	134,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 125,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	265,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

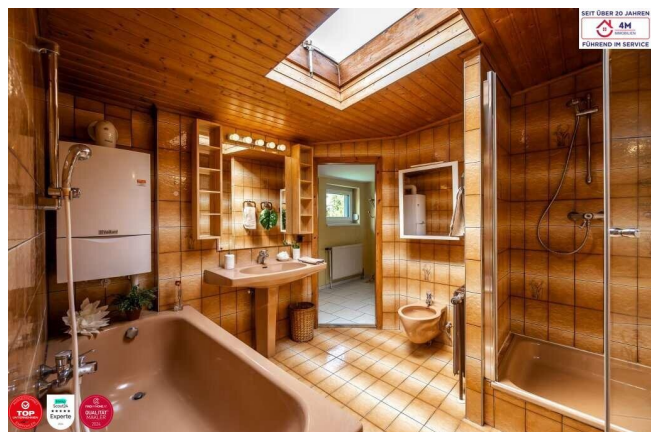
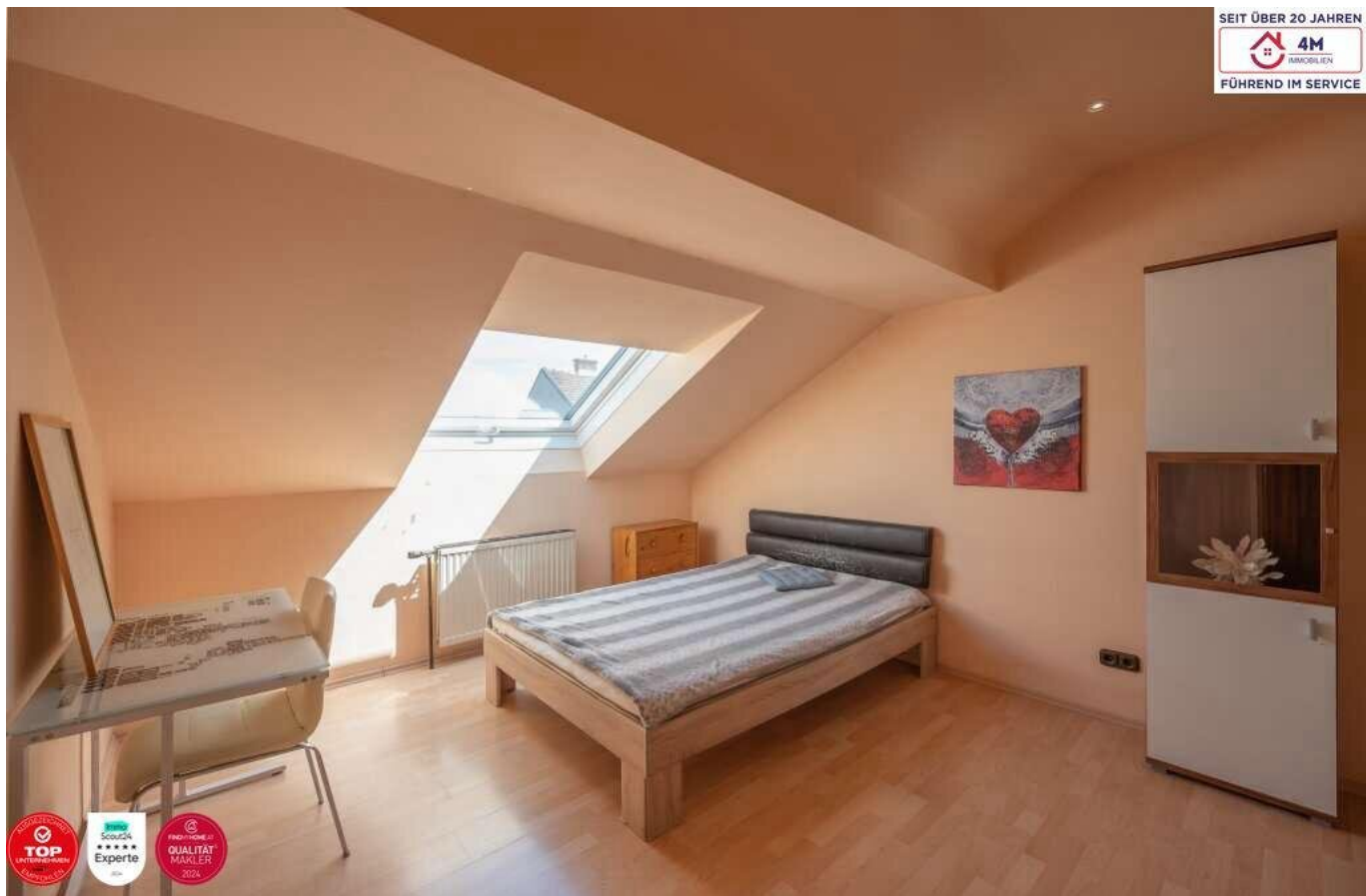
Ihr Ansprechpartner

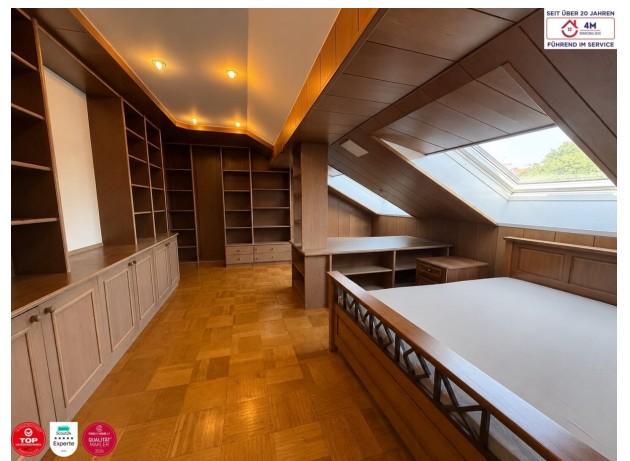


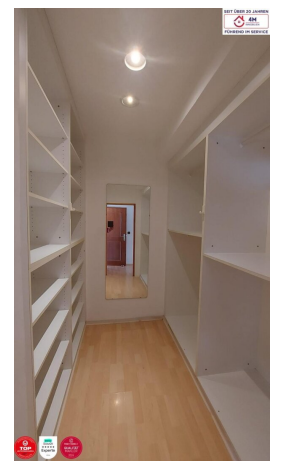
Helena Gonzalez-Bermudez

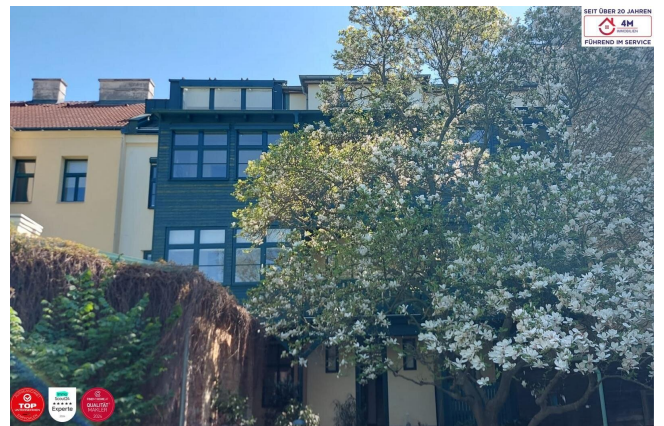
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstrasse 99
1050 Wien













Objektbeschreibung

Viel Platz. Viel Licht. Viel Lebensqualität.

Diese großzügige Dachgeschosswohnung im beliebten 14. Wiener Gemeindebezirk verbindet den besonderen Charme eines gepflegten Altbaus mit modernem Wohnkomfort, einer ruhigen Wohnatmosphäre und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Auf rund **134 m² Wohnfläche** erwarten Sie **vier helle, vielseitig nutzbare Zimmer**, die ausreichend Platz für Familien, Paare mit großzügigem Wohnbedarf oder die perfekte Kombination aus Wohnen und Homeoffice bieten.

Die großzügige Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Zusammensein. Der schöne Blick ins Grüne schafft eine angenehme, entspannte Atmosphäre und macht diese Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort mitten in Wien.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock bzw. Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus** und ist **ohne Lift** erreichbar. Dafür genießen Sie oben viel Privatsphäre, Ruhe und ein außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl.

Ihre Highlights auf einen Blick

- ? Ca. **134 m² Wohnfläche**
- ? **4 helle und gut geschnittene Zimmer**
- ? Großzügige Wohnküche
- ? Gepflegter Altbau mit besonderem Wohnflair
- ? Dachgeschoss im 3. Stock – **ohne Lift**
- ? Ruhige Wohnlage mit attraktivem Grünblick
- ? Moderne Fenster und außenliegende Rollos
- ? Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- ? Badezimmer mit Badewanne und Dusche

- ? Praktischer Abstellraum
- ? Eigener Keller mit ca. **4,44 m²**
- ? Einbauküche vorhanden
- ? Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- ? Nahversorgung und wichtige Einrichtungen bequem erreichbar
- ? Karlsplatz in rund **20 Minuten** erreichbar
- ? Verfügbar ab **1. März 2027**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap