

**Ruhige Wohlfühloase nahe AKH (73m²): Saniert,
PKW-Stellplatz, Fußbodenheizung & Grüner Innenhof!**



Objektnummer: 2142/22563

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1955
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,58
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

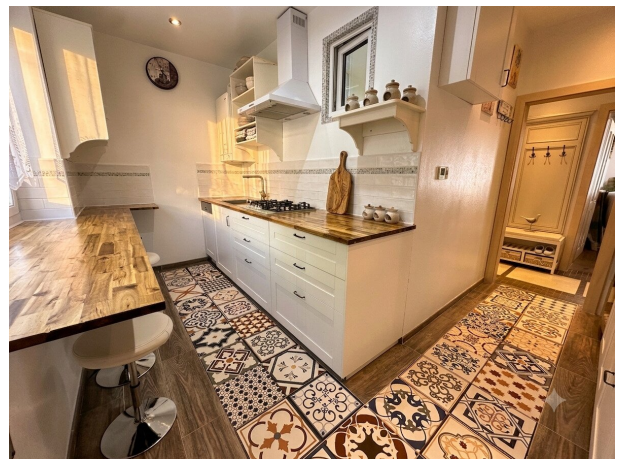


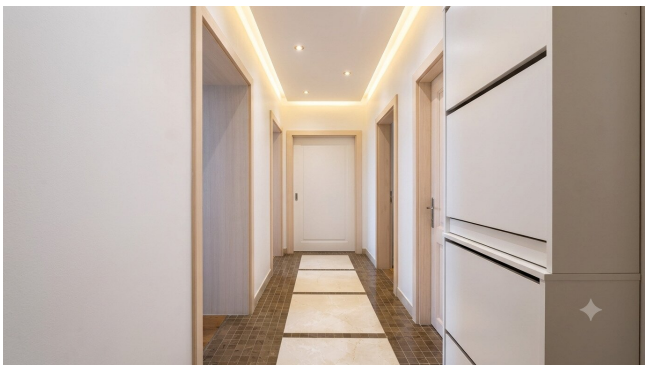
Neda Kazemi

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

T +43 660 6081401

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine stilvoll und mit viel Liebe zum Detail sanierte **Eigentumswohnung (ca. 73 m² Nutzfläche)** im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses in hervorragender Lage der **Ranftlgasse (1170 Wien)** – direkt an der Grenze zum 18. Bezirk (Währing) sowie in Gehdistanz zum AKH Wien und zur Alser Straße.

Ein besonderes Highlight: Das Haus zeichnet sich durch eine **sehr ruhige und angenehme Hausgemeinschaft** aus, da viele Eigentümer ihren Hauptwohnsitz im Grünen (Niederösterreich) haben und das Gebäude dadurch besonders entspannt und exklusiv wirkt.

Highlights der Immobilie:

- **Inklusive PKW-Stellplatz im Innenhof:** Kein mühsames Parkplatzsuchen mehr! Ein eigener Abstellplatz direkt im gesicherten Innenhof gehört zur Wohnung.
- **Traumhafter Gemeinschaftsgarten / Innenhof:** Eine echte Wohlfühloase mitten in der Stadt! Der grüne Innenhof lädt zum **Grillen mit Freunden** ein und bietet Platz für **Hochbeete zum Anbauen von frischen Kräutern und Gemüse**.
- **Flexibles & Modernes Heizsystem:** Maximale Kontrolle über Ihre Energiekosten! Die Wohnung verfügt sowohl über eine **elektrische Fußbodenheizung** als auch über eine **Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern**. Die Temperatur lässt sich für **jeden Raum individuell steuern**.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edler **Eichenparkettboden** in allen Wohnräumen, stilvolle Fliesen- und Mosaikdetails im Sanitärbereich und Flur.
- **Lichtdurchflutet & Rollos:** Große Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht. Alle Fenster sind mit **praktischen Jalousien / Rollos** ausgestattet.
- **Moderne Einbauküche:** Voll ausgestattete, neuwertige Küche mit Holzarbeitsplatte, Gasherd, Dunstabzug und gemütlichem Bar-Sitzbereich.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein trockenes und geräumiges **Kellerabteil** ist ebenfalls inklusive.

Raumaufteilung (ca. 73 m²):

- **Großzügiges Wohnzimmer:** ca. 21,22 m²

- **Schlafzimmer 1:** ca. 15,66 m²
- **Schlafzimmer 2 / Kinderzimmer / Büro:** ca. 15,44 m²
- **Moderne Küche:** ca. 7,96 m²
- **Vorraum / Flur:** ca. 5,41 m²
- **Badezimmer mit Wanne:** ca. 2,67 m²
- **Separates WC**

Perfekte Lage & Infrastruktur (Ranftlgasse 5, 1170 Wien):

- **Öffentliche Anbindung:** Straßenbahnlinien (z. B. 43, 44) direkt vor der Tür. Die **U-Bahn-Station U6 Alser Straße** ist nur wenige Gehminuten entfernt.
- **Gesundheit & Bildung:** Das **AKH Wien** sowie der Uni-Campus Altes AKH liegen in unmittelbarer Nähe.
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants des 17. und 18. Bezirks sind bequem fußläufig erreichbar.

Fazit: Egal ob zur **Eigennutzung** für Familien, Paare oder als **wertbeständige Anlegerimmobilie** – diese Wohnung vereint ruhiges, grünes Wohnen mit den Vorzügen der Wiener Innenstadtnähe.

Monatliche Kosten & Highlights:

- **Gas (Teilzahlung inkl. USt.):** € 48,00 / Monat
- **Hohe Reparaturrücklage:** Über € 166.800,- Guthaben auf dem Hauskonto (Stand 12/2025) – finanzielle Sicherheit für zukünftige Instandhaltungen!

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Neda Kazemi unter der Telefonnummer [+43 660 6081401](tel:+436606081401) oder per E-Mail unter Kazemi@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap