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
Wohnfläche:	73,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,58
Kaufpreis:	319.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

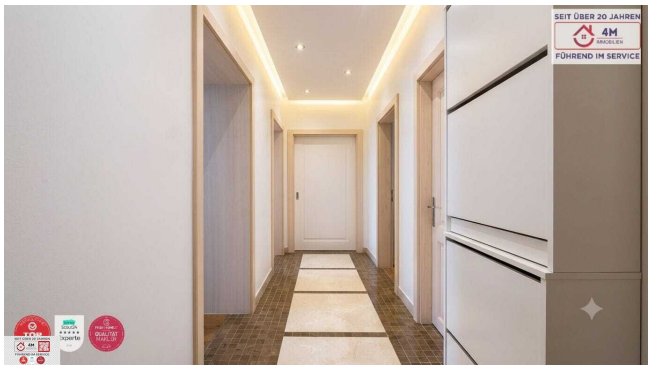
Dipl. Jur. Neda Kazemi

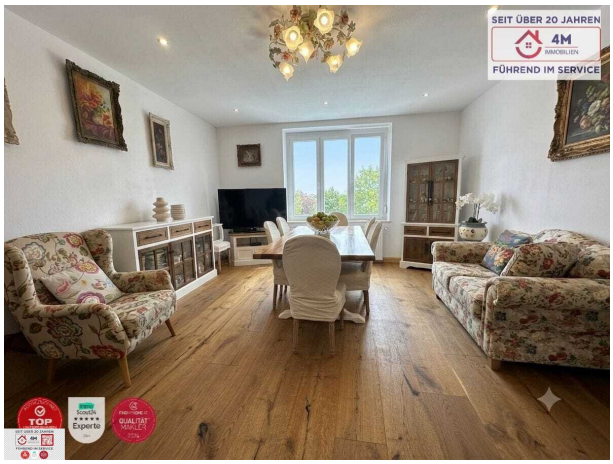
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 6081401

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

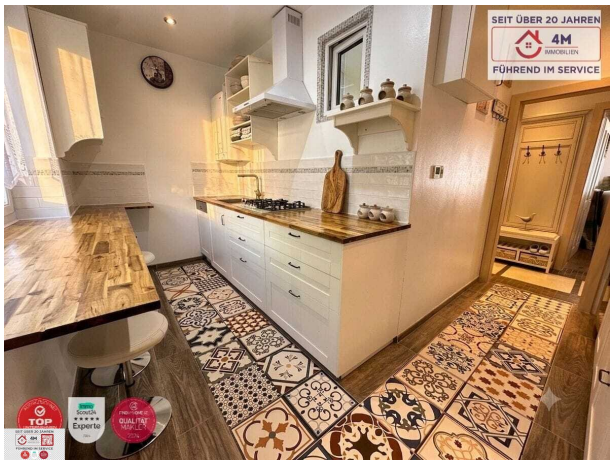
SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
Cappuccino
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER

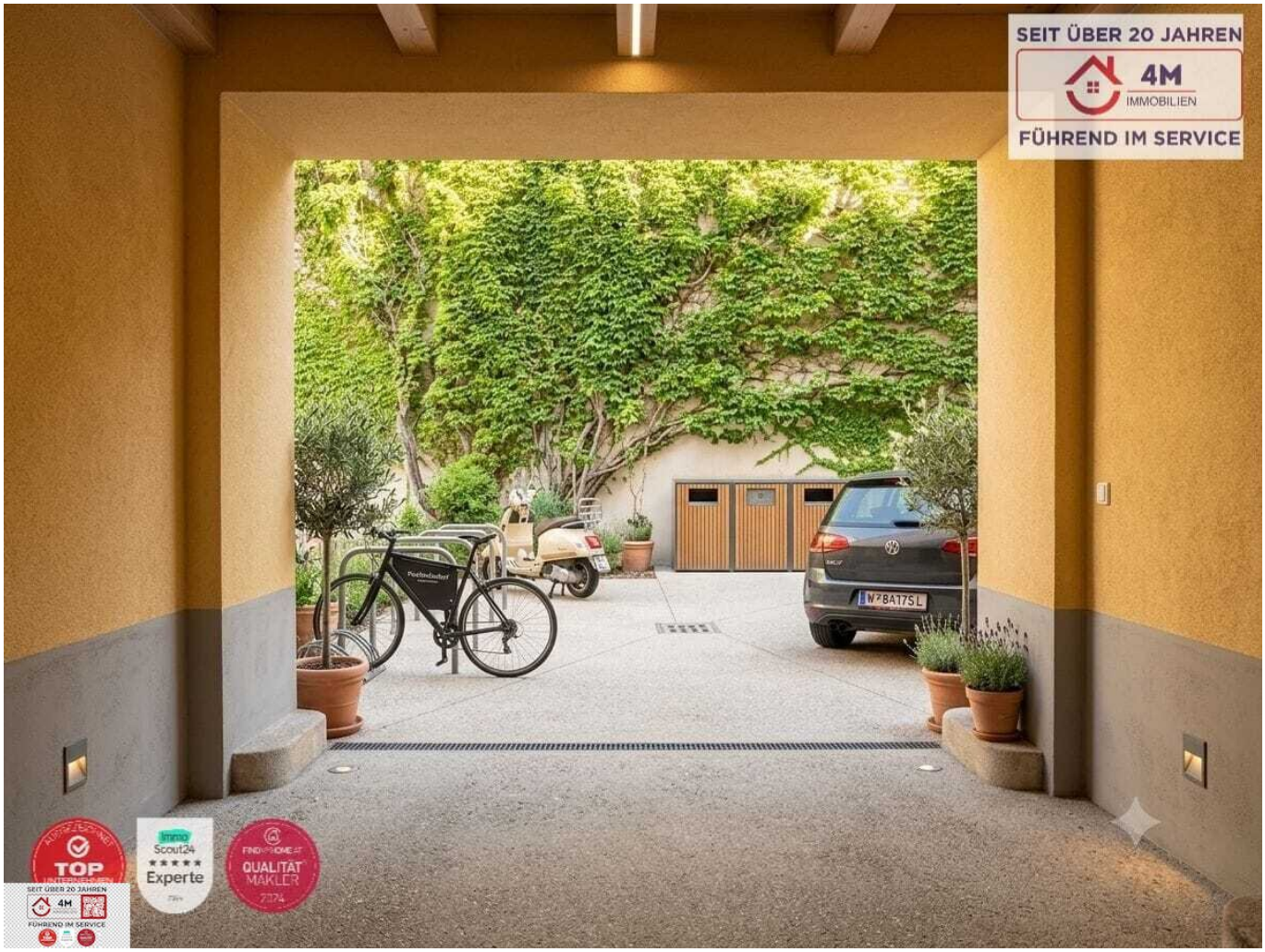

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER

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
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHRENDE IM SERVICE

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!
- **Betriebskosten:** €192.23

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 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