

4-Zimmer-Wohnung | 96,53 m² | komplett saniert | Garage | U4 Hütteldorf



Objektnummer: 2142/22615

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1984
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,53 m ²
Zimmer:	4
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	705.000,00 €
Betriebskosten:	241,88 €
USt.:	24,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

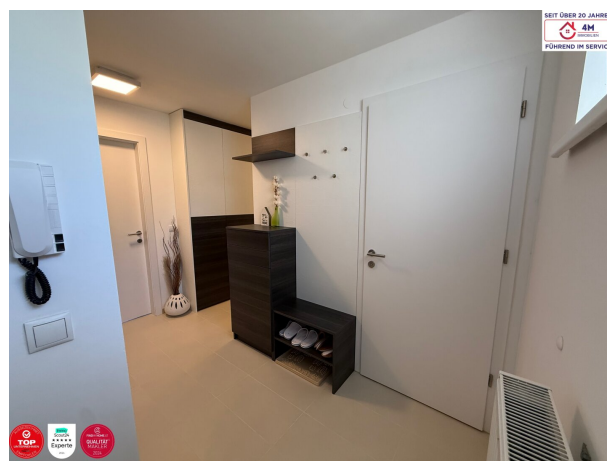
Ihr Ansprechpartner

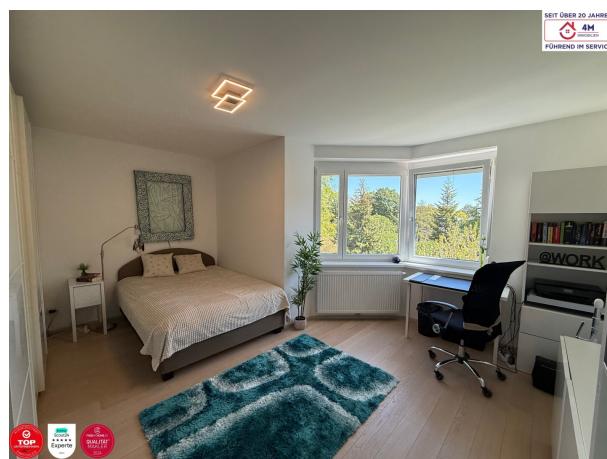


Helena Gonzalez-Bermudez

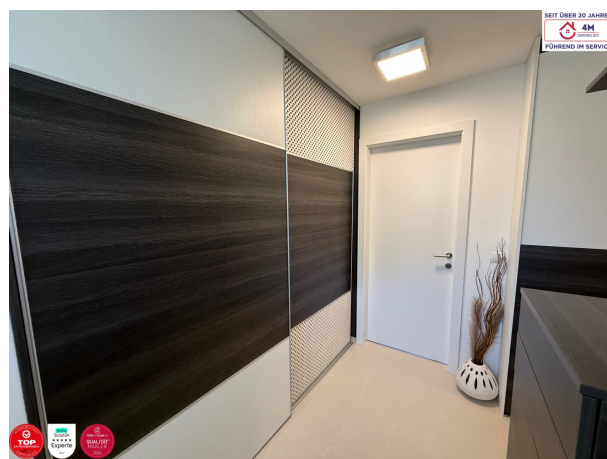
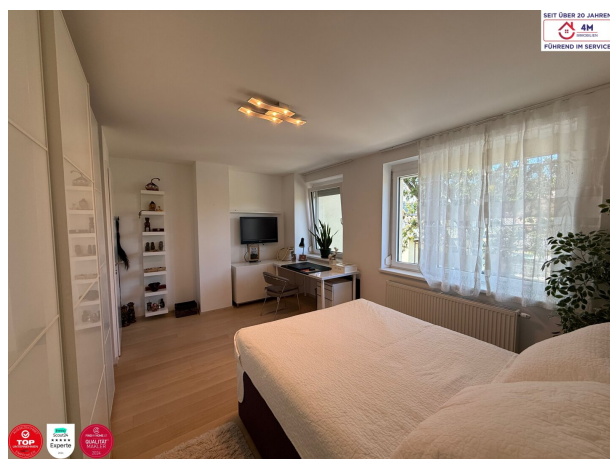
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstrasse 99
1050 Wien

H 00436767122840







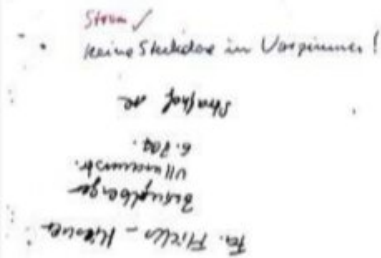


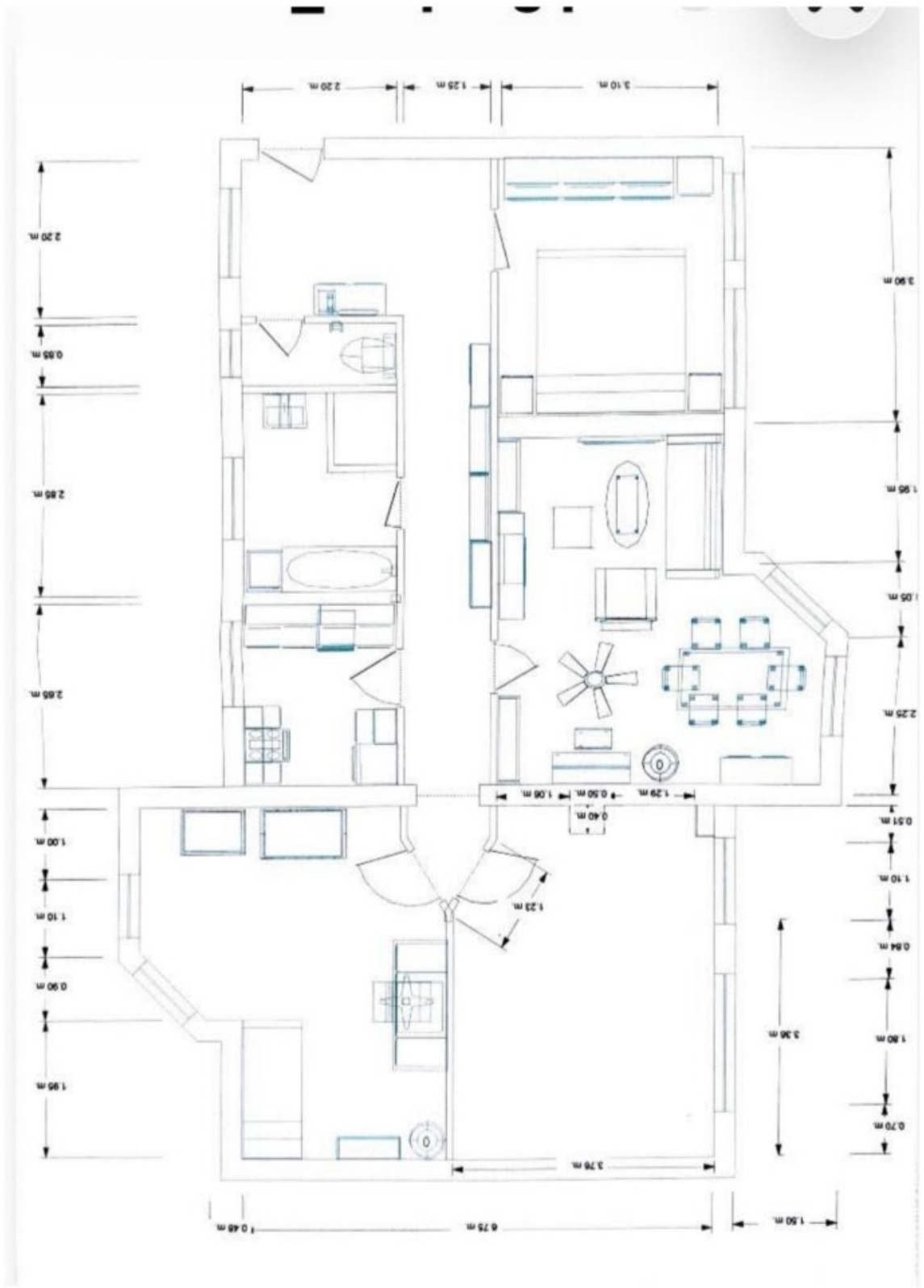


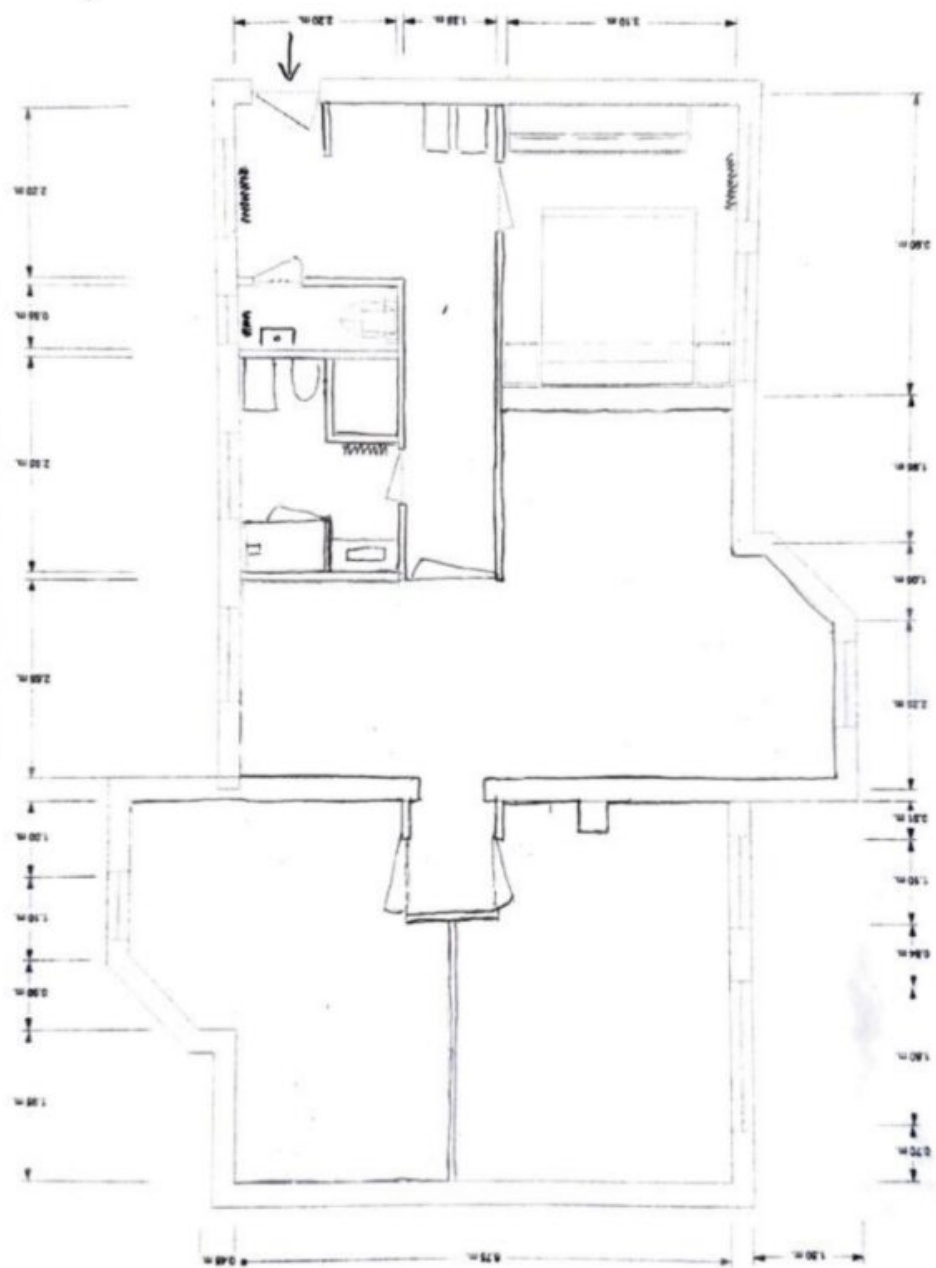


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE









Objektbeschreibung

um Verkauf steht eine großzügige **4-Zimmer-Wohnung mit ca. 96,53 m² Wohnfläche** in attraktiver Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung befindet sich im **2.Stock eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1984** und wurde **2014 komplett saniert**. Dabei wurden unter anderem Elektrik, sämtliche Leitungen, Heizung, Sanitärbereiche, Böden, Wände, Türen und Fenster erneuert.

Besonders hervorzuheben ist die **schöne Lage in Flussnähe** sowie die **fußläufige Erreichbarkeit der U4-Station Hütteldorf**. Gleichzeitig bietet die Umgebung einen hohen Erholungswert und eine angenehme Verbindung von Wohnen im Grünen und guter öffentlicher Anbindung.

Ein **Garagenabstellplatz ist im Kaufpreis bereits inkludiert**.

Highlights

- ca. **96,53 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- umfassende Komplettsanierung **2014**
- neue Elektrik und neuer Verteilerkasten
- sämtliche Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen erneuert
- neue Heizkörper
- **Vaillant Gasetagenheizung**
- komplett saniertes Badezimmer und WC

- neue Fliesen und Parkettböden
- gespachtelte Wände und neue Malerarbeiten
- energieeffiziente Fenster mit Rollläden
- Insektenschutznetze
- maßgefertigte Innentüren
- einbruchssichere Eingangstür
- **Garagenabstellplatz inklusive**
- wunderschöne Lage in Flussnähe
- **U4 Hütteldorf in wenigen Gehminuten erreichbar**

Sanierung & Gebäude

Im Zuge der Komplettsanierung 2014 wurden die Wohnung und ihre Ausstattung umfassend modernisiert.

Auch die **Fassade des Gebäudes wurde 2014 erneuert** und in allen Wohnungen wurden neue Fenster eingebaut.

Im Jahr **2026 wurde die Fassade gewaschen und mit einer Schutzschicht versehen.**

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer besonders schönen Wohnlage im **13. Bezirk**. Die Nähe zum Fluss und die grüne Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die **U4-Station Hütteldorf ist in wenigen Gehminuten erreichbar** und ermöglicht eine

schnelle öffentliche Verbindung in Richtung Stadtzentrum.

Weitere Informationen

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss eines Hauses ohne Lift**.

Ein **Balkon, Freisitz oder eigener Garten ist nicht vorhanden**.

Garagenabstellplatz im Kaufpreis inkludiert.

Eine großzügige, bereits umfassend modernisierte Wohnung in attraktiver Lage – ideal für alle, die **viel Wohnfläche, eine gute Infrastruktur und naturnahes Wohnen** miteinander verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap