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 m²
Zimmer:	4
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m² * 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













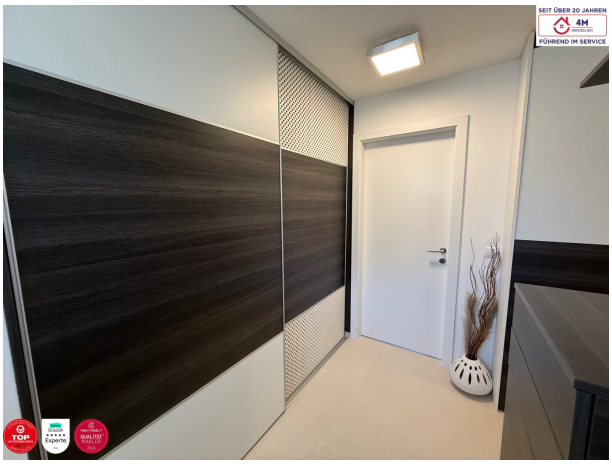

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Immo
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE
@WORK


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE





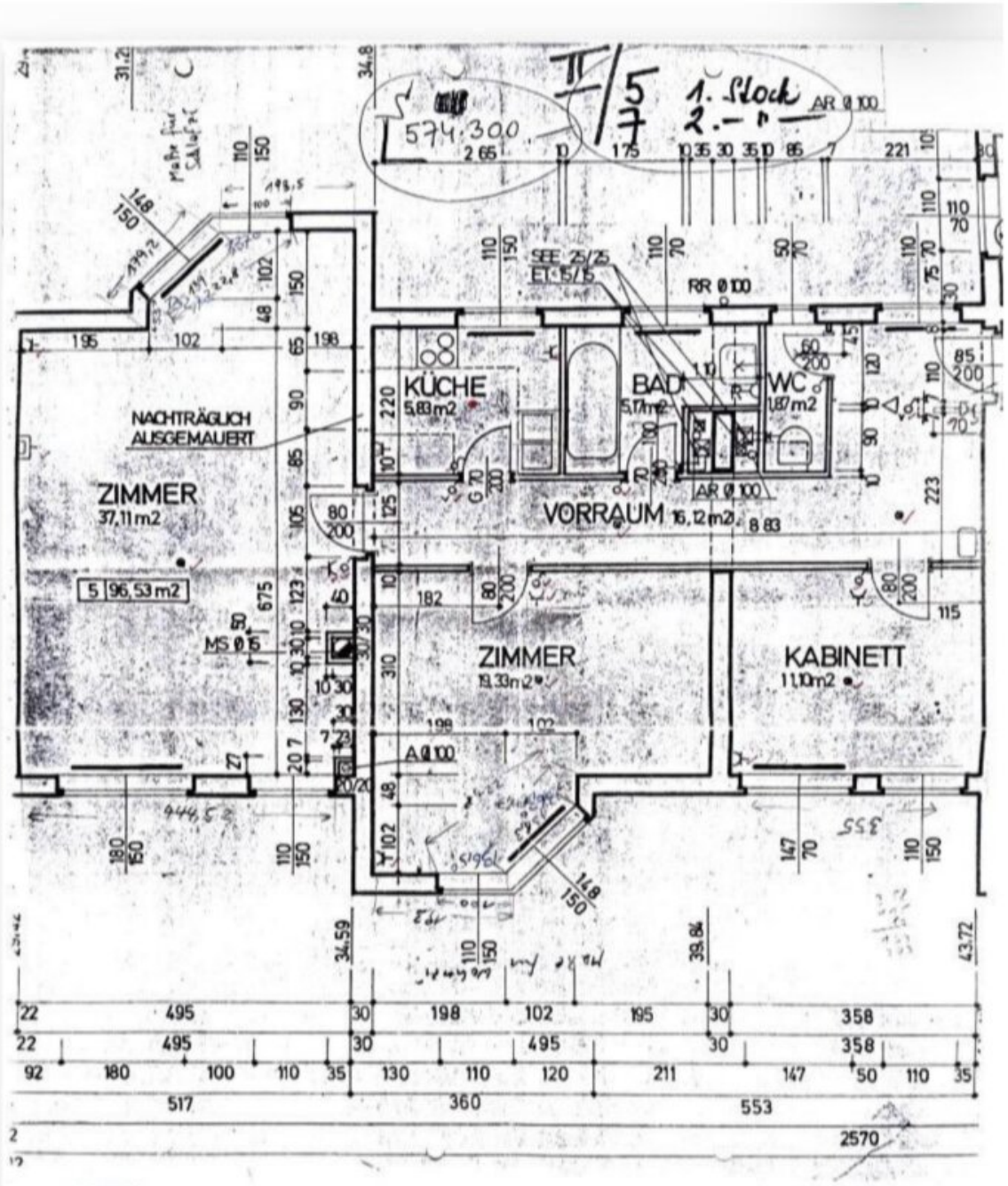




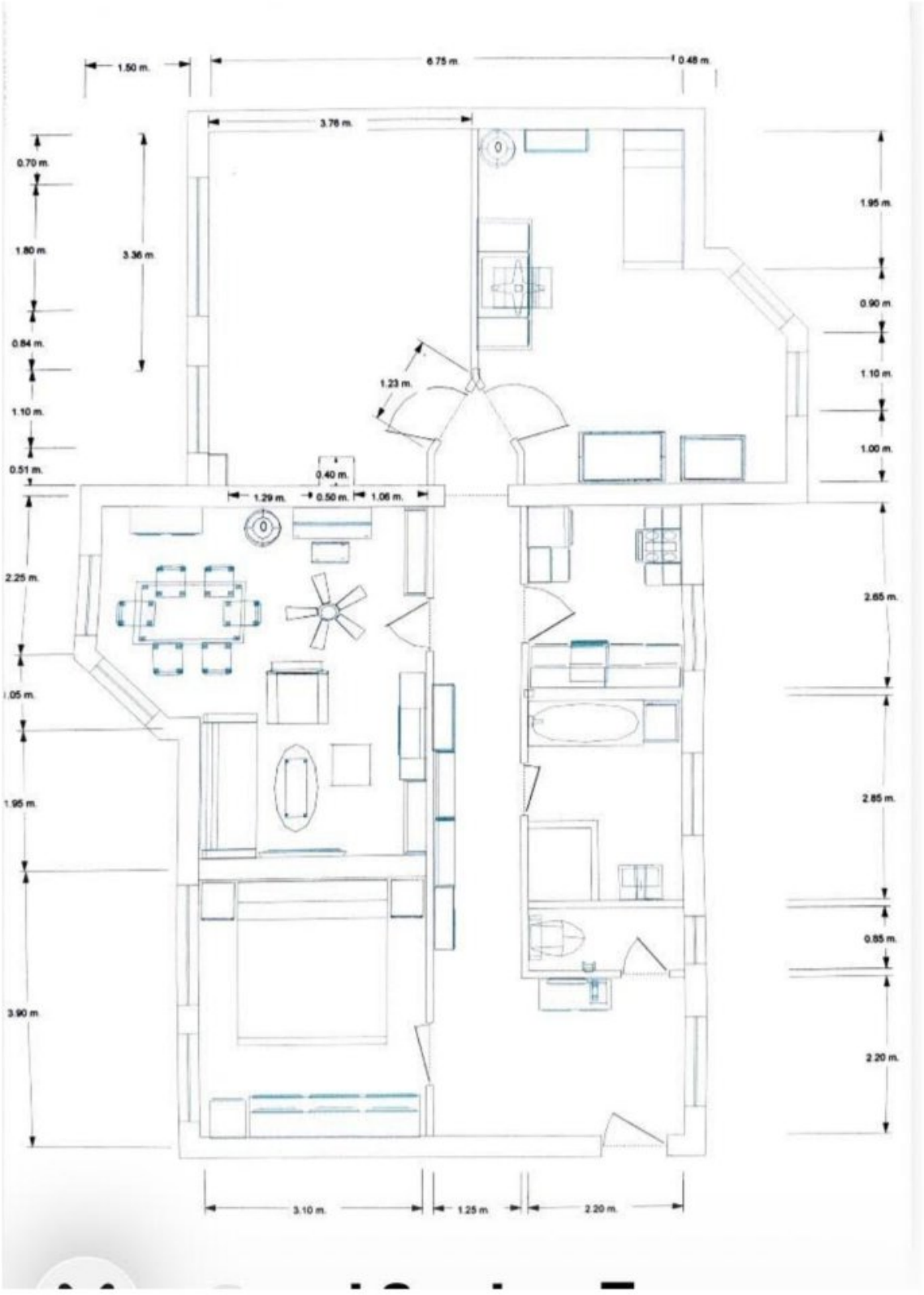


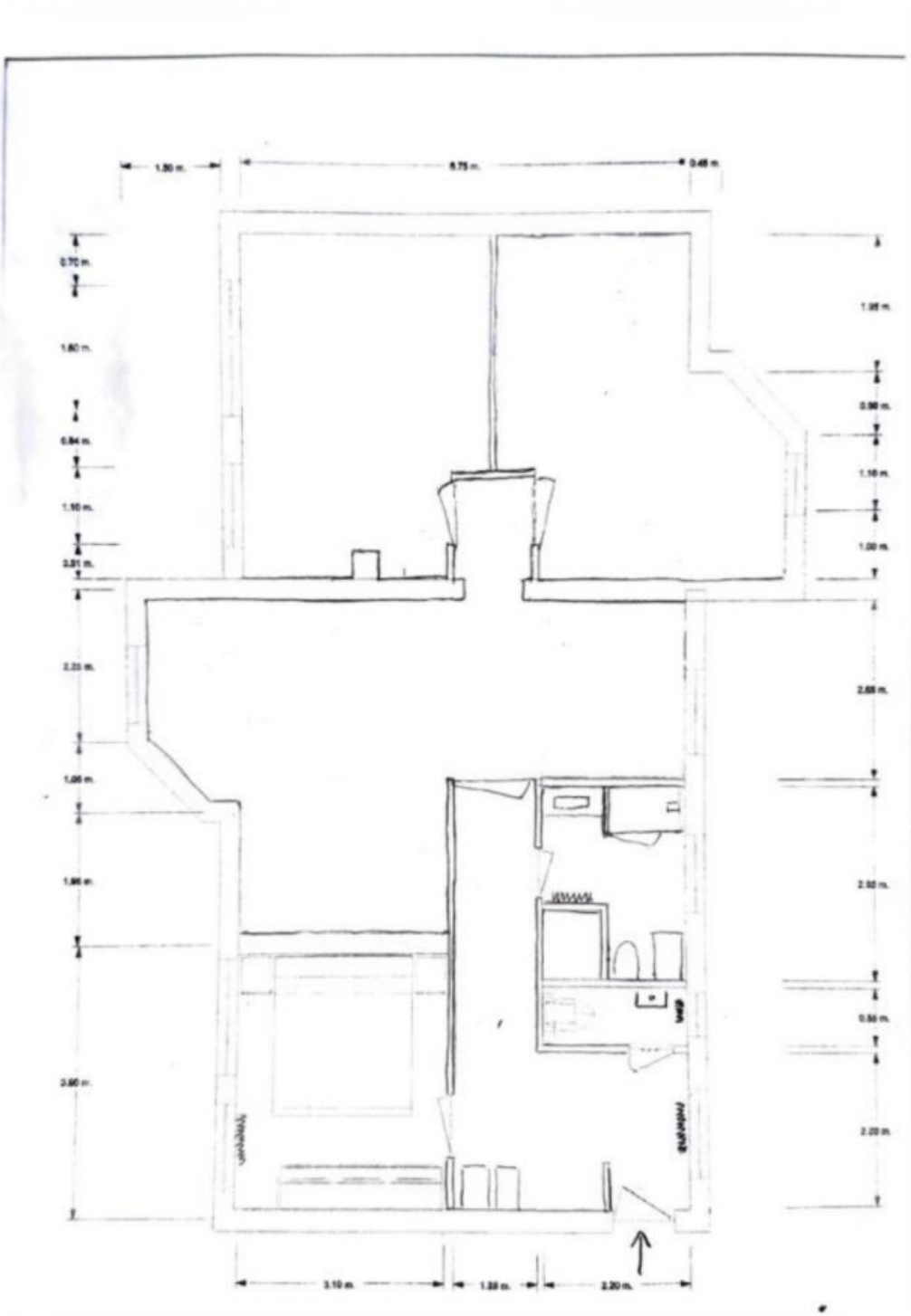



SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Immo
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024



Stiege ✓
keine Steckdose im Vorzimmer!


1.50 m.
6.75 m.
0.48 m.
3.76 m.
0.70 m.
1.80 m.
3.36 m.
0.84 m.
1.10 m.
0.51 m.
1.23 m.
0.40 m.
1.29 m.
0.50 m.
1.06 m.
2.25 m.
.05 m.
1.95 m.
3.90 m.
1.95 m.
0.90 m.
1.10 m.
1.00 m.
2.65 m.
2.85 m.
0.85 m.
2.20 m.
3.10 m.
1.25 m.
2.20 m.



1.50 m. 6.75 m. 0.48 m.

Objektbeschreibung

Zum 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 umfassend komplett saniert**. Dabei wurden unter anderem Elektrik, sämtliche Leitungen, Heizung, Sanitärbereiche, Böden, Wände, Türen und Fenster erneuert.

Besonders hervorzuheben sind die **schöne, flussnahe Lage**, die angenehme grüne Umgebung sowie die **fußläufige Erreichbarkeit der U4-Station Hütteldorf**.

Ein **Garagenabstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert**.

Besonders gepflegter Erhaltungszustand

Die Wohnung wurde seit der umfassenden Sanierung im Jahr 2014 aufgrund weiterer Immobilien der Eigentümer im Ausland **nur wenige Monate pro Jahr, etwa 2–3 Monate, genutzt**. Dadurch wurde die Wohnung nur wenig beansprucht und befindet sich in einem **sehr gepflegten Erhaltungszustand**.

Highlights

- ca. **96,53 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- 2. Stock
- 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
- einbruchsichere Eingangstür
- **Garagenabstellplatz inklusive**
- schöne Lage in Flussnähe
- **U4 Hütteldorf in wenigen Gehminuten erreichbar**

Sanierung & Gebäude

Im Jahr **2014 wurde die Wohnung komplett saniert**. Dabei wurden die wesentlichen Bereiche umfassend modernisiert.

Elektrik & Leitungen

- komplett neuer Verteilerkasten

- neue Stromkabel
- Erneuerung der Steckdosen
- neue Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen

Heizung & Sanitär

- neue Heizkörper
- Vaillant Gasetagenheizung
- vollständige Sanierung von Badezimmer und WC

Böden, Wände & Decken

- Entfernung der alten Bodenbeläge
- Ausgleich des Estrichs
- neue Fliesen und Parkettböden
- gespachtelte Wände
- neue Malerarbeiten

Türen & Fenster

- neue energieeffiziente Fenster
- Rollläden, nicht elektrisch
- Insektenschutznetze
- maßgefertigte Innentüren
- einbruchsichere Eingangstür

Auch das Gebäude wurde laufend instand gehalten. **2014 wurde die Fassade 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 **schönen und ruhigen Wohnlage im 13. Wiener Gemeindebezirk**. Die Nähe zum Fluss und die grüne Umgebung bieten einen hohen Erholungswert.

Gleichzeitig ist die **U4-Station Hütteldorf in wenigen Gehminuten erreichbar**, wodurch eine sehr gute öffentliche Anbindung gegeben ist.

Die Lage verbindet somit **naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt**.

Weitere Objektinformationen

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss eines Hauses ohne Lift**.

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

Ein **Garagenabstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert**.

Fazit

Eine großzügige und umfassend modernisierte **4-Zimmer-Wohnung mit 96,53 m²**, die

insbesondere durch ihren **sehr gepflegten Zustand, die Sanierung, den inkludierten Garagenplatz und die attraktive Lage in Flussnähe mit U4-Anbindung** überzeugt.

Ideal für alle, die großzügiges Wohnen in Wien mit einer **grünen, ruhigen Umgebung und gleichzeitig guter öffentlicher Anbindung** 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