

**Sanierte 109-m²-Familienwohnung mit eigener Garage –
Wohnen am aufgewerteten Enkplatz**



Objektnummer: 1011

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,72 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

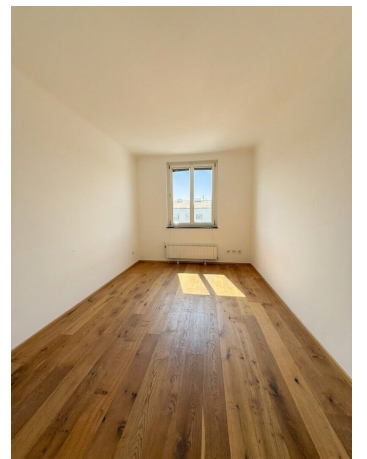


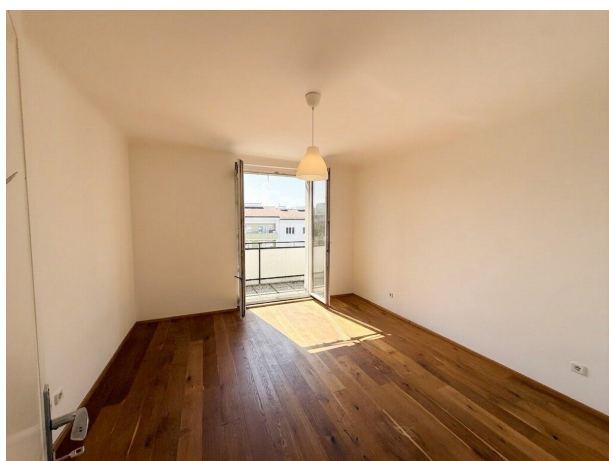
Mathias Urbanek

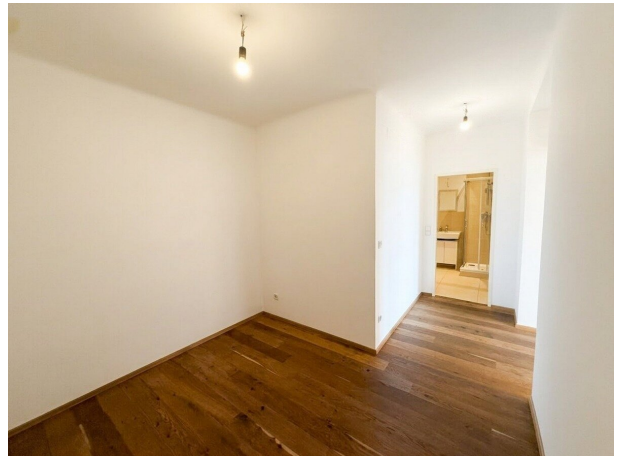
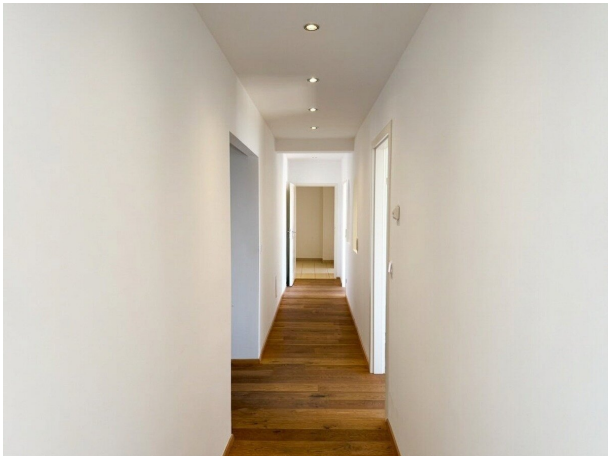
VIVIAMO Immobilien GmbH
Kaiserstraße 80
1070 Wien

H +43 676 722 72 64

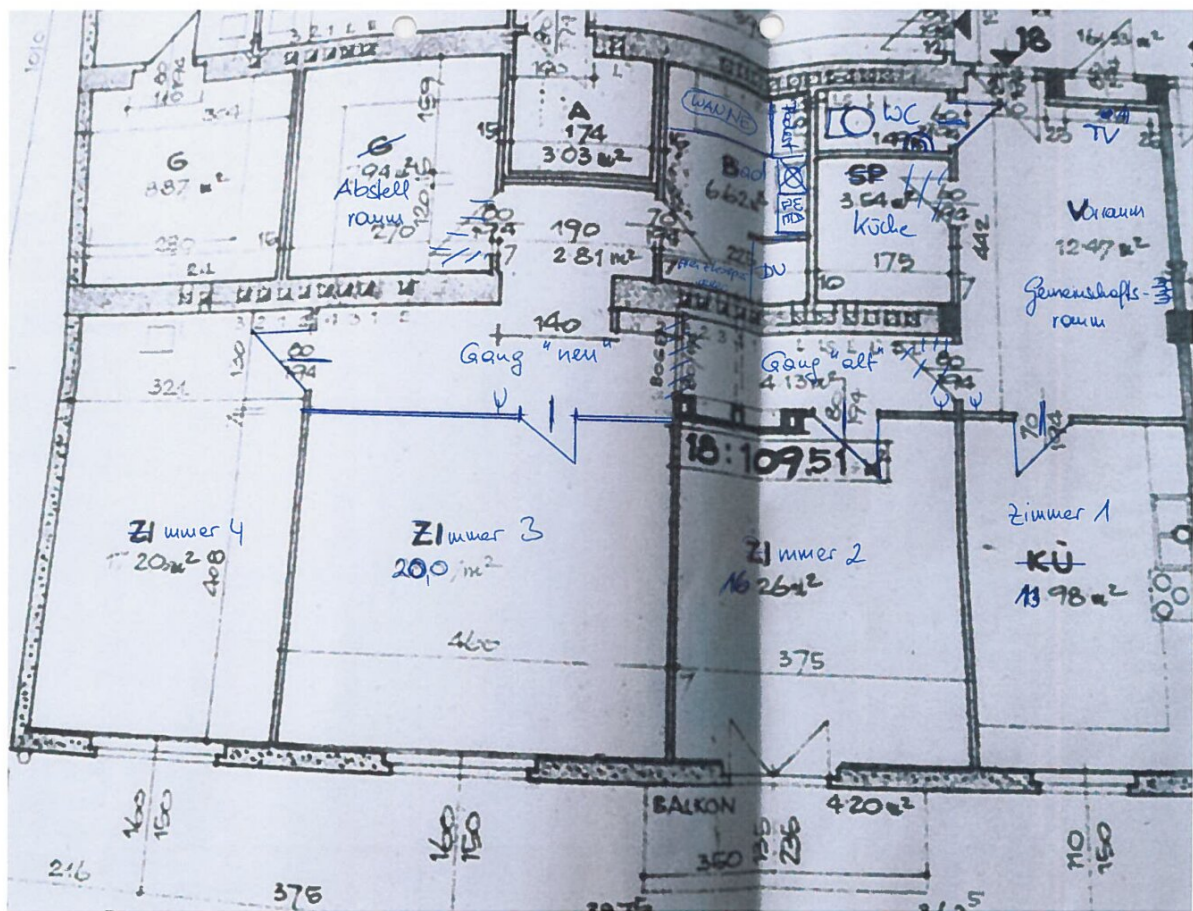












Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3.Obergeschoss (mit Lift erreichbar) bietet auf rund 109 m² zuzüglich 4 m² Balkon viel Platz zum Wohnen. Der Grundriss umfasst 4 Zimmer, Vorraum, Küche, Bad (mit Dusche und Badewanne), separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Die Raumaufteilung ist hervorragend durchdacht – ideal für Familien, aber auch bestens geeignet für eine WG, da sich die Zimmer klar voneinander abgrenzen lassen und jeder Bewohner ausreichend Privatsphäre genießt.

Das Gebäude aus den 1960er/70er-Jahren wurde 2014 kernsaniert, inklusive neuer Küche – 2021 kam ein neues Brennwertgerät hinzu, das für eine zeitgemäße und effiziente Beheizung sorgt. Die Wohnung präsentiert sich in sehr gutem, gepflegtem Zustand und ist ohne weitere Sanierungs- oder Malerarbeiten sofort beziehbar.

Ein besonderes Plus: die eigene Garage mit separatem Tor, die nicht mit anderen Parteien geteilt wird – ein seltenes Merkmal bei Bauten dieser Ära. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil.

Diese Wohnung schon ab € 21.500 Eigenmitteln?

Mit dem **pinyya-Modell** könnte der Einstieg in diese Wohnung bereits mit **5 % Eigenmitteln** – **das entspricht bei einem Kaufpreis von € 425.000 nur € 21.500** – möglich sein.

Sie erwerben von Beginn an einen eigenen Anteil an der Wohnung und können diesen mit der Zeit weiter erhöhen. pinyya organisiert die Finanzierung des verbleibenden Anteils.

[pinyya – Der faire Weg zu Wohnungseigentum und Immobilieninvestitionen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap