digitales Anbotsverfahren - 300m zur U1 - 4 Zimmerwohnung - Entwicklungspotenzial - 16 Minuten zum Stephansplatz - Top Infrastruktur

Objektnummer: 8700

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Wohnfläche:	93,27 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,59
Kaufpreis:	299.900,00 €
Betriebskosten:	166,03 €
USt.:	16,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

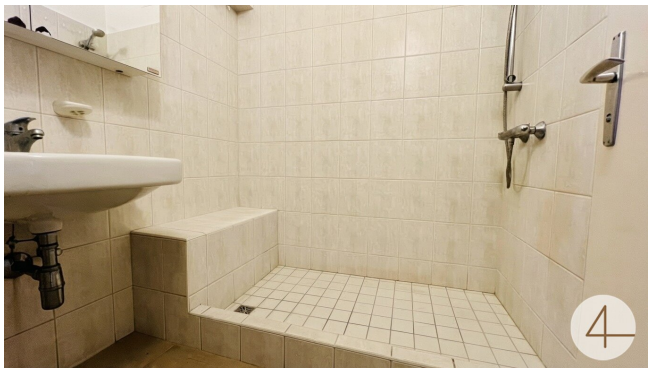
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

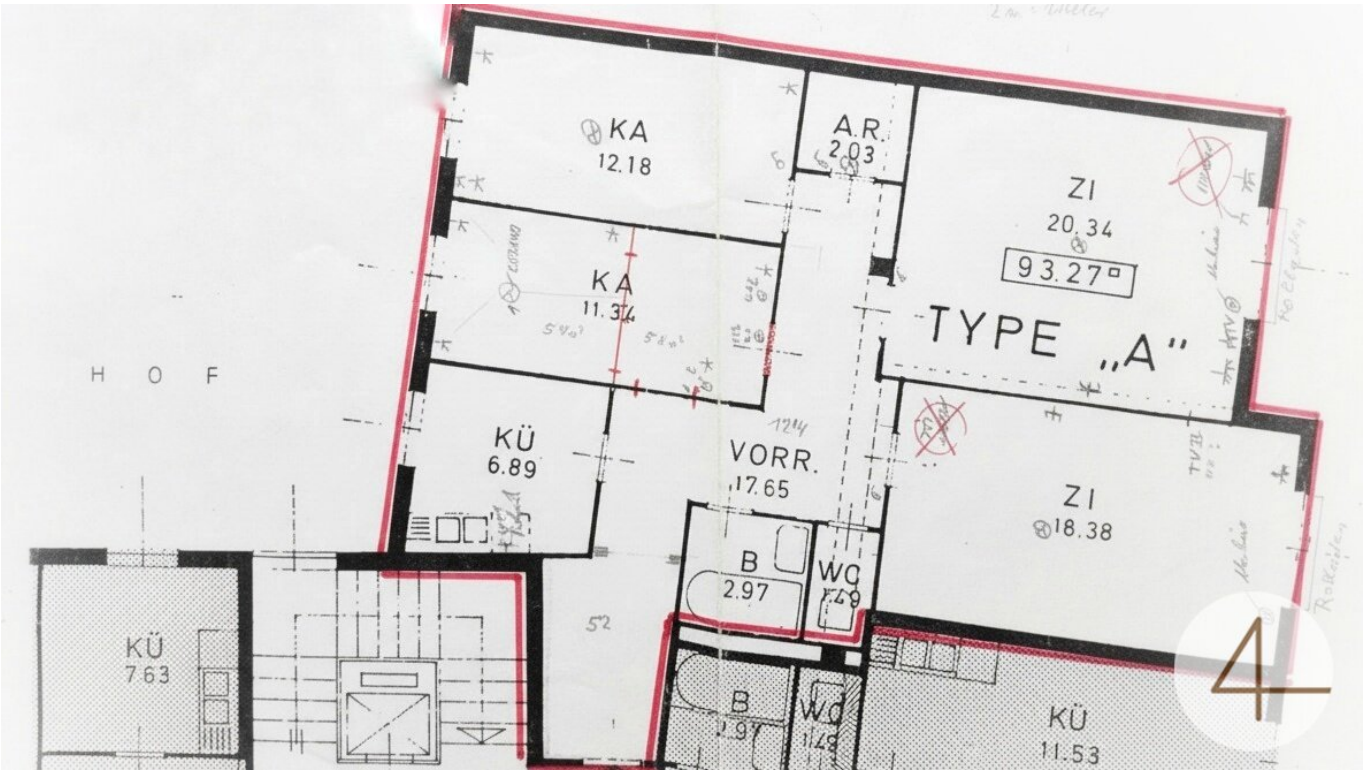
4

4

4

4


4


KA
12.18
A.R.
2.03
ZI
20.34
93.27m²
TYPE „A"
KA
11.34
HOF
KÜ
6.89
VORR.
17.65
ZI
18.38
B
2.97
WC
KÜ
7.63
B
WC
KÜ
11.53
4

Objektbeschreibung

Diese großzügige **4-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock** bietet viel Platz und hervorragendes Entwicklungspotenzial für individuelle Wohnideen. Alle **Zimmer sind getrennt begehbar**, wodurch sich eine flexible Nutzung für Familien, Wohngemeinschaften oder Homeoffice-Konzepte ergibt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus aus **dem Jahr 1979**, die **Strom-Steigleitungen wurden 2025 erneuert**. Straßenseitig sorgen **elektrische Rollläden** für zusätzlichen Komfort. Die **U1-Station Troststraße ist nur ca. 300 m entfernt** von dort erreichen Sie den **Stephansplatz in rund 16 Minuten**.

Das digitale Anbotsverfahren startet mit einem Anfangspreis von €299.900,- und läuft bis 15.11.2026.

Sofort Kaufpreis beläuft sich auf €400.000,-

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnnutzfläche lt. Plan - 93,27m²
- Vorraum - 17,65m²
- geräumiger Wohnbereich 20,34m²
- separate Küche - 6,89m²
- 1. Zimmer - 18,38m²
- 2. Zimmer -12,18m²
- 3. Zimmer -11,34m²

- Badezimmer mit Dusche 2,97m²
- separates WC 1,49m²
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Abstellraum 2,03m²
- Gas Zentralheizung
- Fahrradabstellplatz

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage im 10. Wiener Gemeindebezirk und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Die **U1-Station Troststraße** ist nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Parks attraktive Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

öffentliche Verkehrsanbindungen

240m zum Autobus 65A - "Reumannplatz"

350m zum Autobus 68A, 68B - "Waldgasse"

300m zur U-Bahn U1 - "Troststraße"

700m zum Autobus 7A - "Antonplatz"

16Min mit der U1 zum Stephansplatz

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten	€ 166,03
Reparaturrücklagen	€ 144,21

---

monatl. Gesamt € 326,84 inkl. Ust.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.