

**Helle 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock mit ca. 111m²
Wohnfläche**



Objektnummer: 8425/191

Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,41 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	698.000,00 €
Betriebskosten:	194,03 €
USt.:	21,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

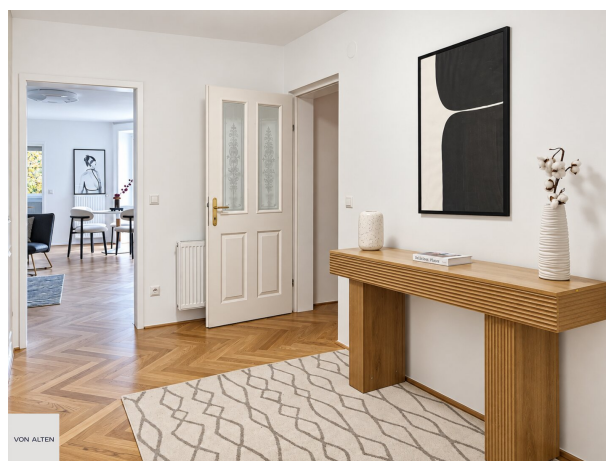
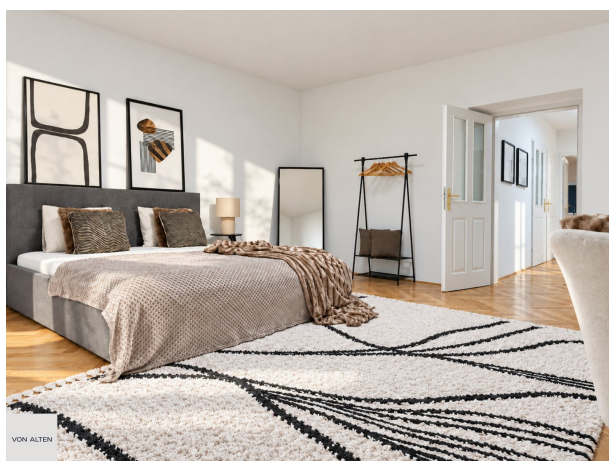


DI Cornelis van Almsick

von Alten Immobilienreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +43 69910881984









VON ALTEN



Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1958
- + letzte Sanierung der Wohnung 2026
- + 4. Liftstock
- + ca. 111 m² Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + WC separat
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Abstellraum
- + Parkettböden
- + Kellerabteil

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **3-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von **ca. 111 m²**. Das Haus wurde im Jahr **1958** errichtet und die Wohnung **2026 saniert**. Vom Eingangsbereich erreicht man die **großzügige Wohnküche mit Einbauküche, eines der (Schlaf-) Zimmer, das Badezimmer**, sowie die **separate Toilette**. Außerdem ist der **Abstellraum** direkt vom Entrée aus zugänglich. Das zweite **(Schlaf-) Zimmer** ist über den Wohn-Essbereich **zugänglich**. Das Masterbedroom und die Wohnküche verfügen über einen **französischen Balkon**. Es wurde **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt.

Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Die Lage

Die Wohnung liegt im **4. Wiener Gemeindebezirk**. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants** sind in der Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu den grünen Erholungsgebieten wie dem **Alois-Drasche-Park** oder **Schloss Belvedere** bietet viel Freiraum für Freizeit und aktive Erholung, während gleichzeitig **Geschäfte des täglichen Bedarfs**, Cafés und Restaurants in wenigen Minuten erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist die **Nähe zum Hauptbahnhof** mit seinem reichen kulinarischen Angebot und Supermärkten mit langen Öffnungszeiten (ca. 1km).

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
 - Südtiroler Platz: ca. 500 m (Linie U1)

- **S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsverbindungen:**
 - (S-Bahn-Linien S1, S2, S3, S4, S60 und S80; Regionalverkehr mit R, REX und CJX u. a. Richtung Wiener Neustadt, Burgenland, Flughafen Wien und Niederösterreich sowie nationale und internationale Fernverkehrsverbindungen)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Johann Strauß Gasse: ca. 250 m (Linie 1, Badener Bahn)
- Blechturm-gasse: ca. 500 m (Linie 18, 62)
- Wien Hauptbahnhof: ca. 650 m (Linie 1, 18, O)

- **Bushaltestelle:**

- Rainergasse: ca. 97 m (Linie 13A)

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap