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



Objektnummer: 8425/191

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,41 kWh / m² * 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 Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +43 69910881984


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


RH=250 cm
536
401
294
132
95
643
216
496
143
493
252
190/200
26,68 m²
PH=30cm
133
Vorsatzschale
90/90
40
wasch doppel 130
Heizung
6,89 m²
2,29 m²
281
Entlüftung is Kamin
170/75
Glas 80
80
wasch 44*25
228
14,7 m²
Vorsatzschale
Glas 80
Glas 80
Ablage 120 hoch 30 tief
12
Arbeitsplatte breiter für barhocker
39,73 m²
360
Glas 80
139
18,42 m²
200/140
372
78
Laden 60
herd/Laden 60
schrank 60
145/225
PH=0
120
therme
88
88
199
2,28 m²
80
Waschmaschine
40
80
PH=88cm
120/140
200
350
Vorsatzschale
Kompkasten am gang
Eingang
148
15
Kühlkombi 60
Herdschrank
Geschirrsp 60
Abwasch 60
Laden 60
320
109

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)
- Blechturmgasse: 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