

4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage – nahe Westbahnhof und Grenze zum 6. Bezirk?



Wohnzimmer

Objektnummer: 1684/441

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1876
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	218,33 €
USt.:	26,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



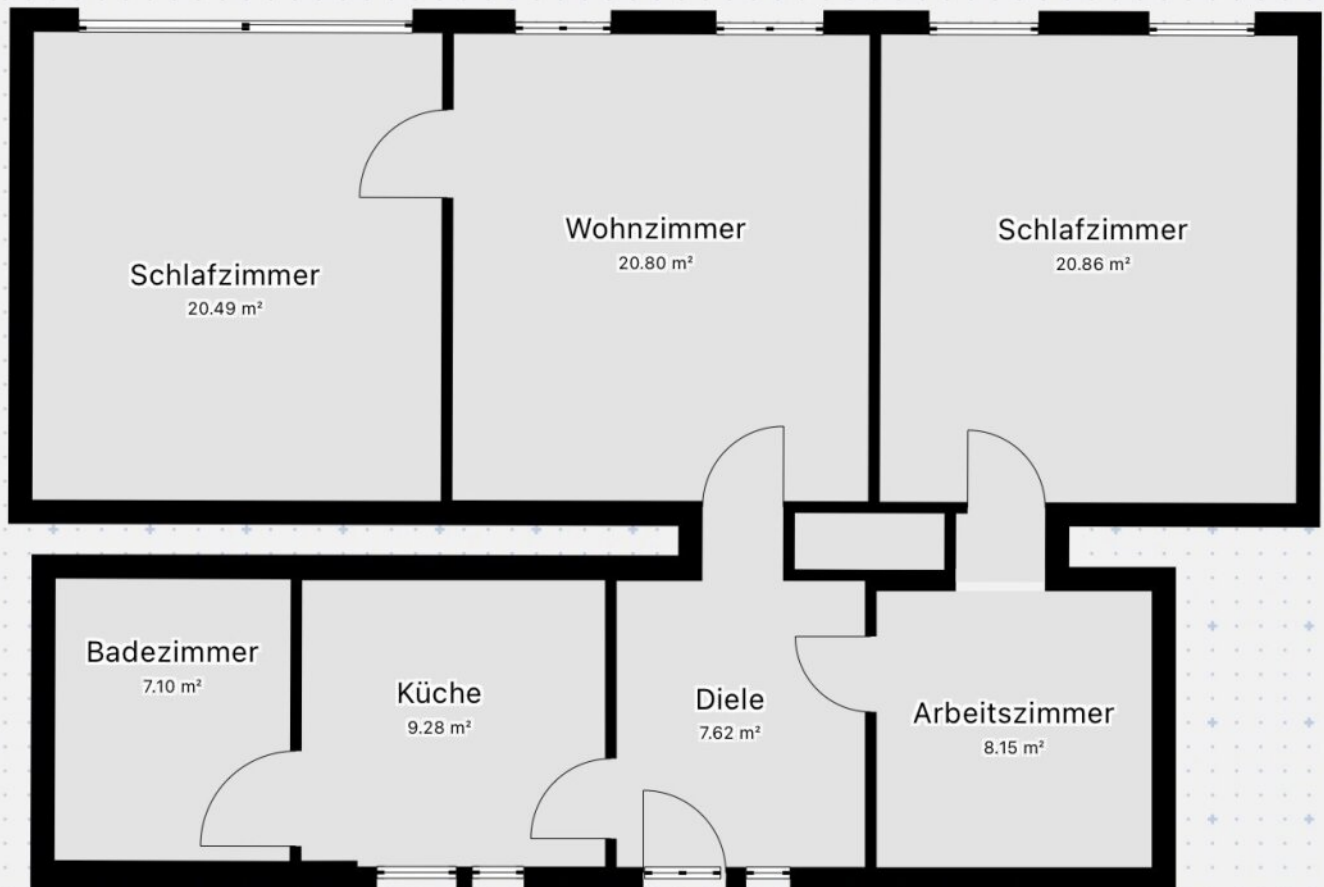
Mag. Yevgen Korniyevskyy

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien





RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit großem Potenzial an der Grenze zum 6. und 15. Bezirk

Zum Verkauf gelangt eine großzügige und gut geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 97 m² Wohnfläche in ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage an der Grenze des 6. und 15. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und ist **barrierefrei erreichbar**. Dank der großzügigen Raumaufteilung und der angenehmen Raumgrößen bietet sie viel Platz für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder für alle, die Wohnen und Homeoffice miteinander verbinden möchten.

Die Immobilie befindet sich derzeit in einem **bewohnbaren und funktionalen Zustand** und kann grundsätzlich sofort genutzt bzw. bezogen werden. Gleichzeitig besteht mittel- bis langfristig **Modernisierungs- und Renovierungsbedarf**. Genau darin liegt eine besondere Chance für zukünftige Eigentümer: Die Wohnung bietet eine solide Grundlage und **Baubzw. Gestaltungspotenzial**, um sie Schritt für Schritt an die eigenen Vorstellungen, den persönlichen Wohnstil und die individuellen Bedürfnisse anzupassen.

Raumaufteilung

Vorraum – ca. 8 m²

Großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum.

Separate Küche – ca. 9,5 m²

Die bestehende Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet und funktional nutzbar. Bei einer zukünftigen Renovierung kann die Küche individuell neu gestaltet werden.

Wohnzimmer – ca. 21 m²

Ein großzügiger und heller Wohnbereich mit großen Fensterflächen, der ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet.

Drei Schlafzimmer – ca. 21 m², 21 m² und 8 m²

Die drei weiteren Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – beispielsweise als

Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum.

Badezimmer

Das Badezimmer ist derzeit funktionstüchtig und nutzbar. Eine zukünftige Modernisierung bietet die Möglichkeit, diesen Bereich zeitgemäß und nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Ausstattung

- ca. 97 m² Wohnfläche
 - 4 gut geschnittene Zimmer
 - Parkettböden in den Wohnräumen
 - Fliesen in den Nassbereichen
 - Großzügige Raumhöhe
 - Große Fensterflächen
 - 3. Liftstock und Barrierefreier Zugang
-
- Funktionale Einbauküche mit Elektrogeräten
 - Bewohnbarer Zustand
 - **Modernisierungs- und Renovierungspotenzial**
 - **Individuelles Gestaltungspotenzial für zukünftige Eigentümer**

Potenzial für die Zukunft

Die Wohnung richtet sich besonders an Käufer, die nicht nur eine fertige Immobilie suchen, sondern die Möglichkeit schätzen, ihr zukünftiges Zuhause **nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln**.

Der derzeitige Zustand ermöglicht eine Nutzung bereits heute. Gleichzeitig bietet die Immobilie

langfristig zahlreiche Möglichkeiten für eine Modernisierung – von der Erneuerung einzelner Räume bis hin zu einer umfassenderen Neugestaltung.

Damit bietet die Wohnung eine interessante Kombination aus **sofortiger Nutzbarkeit und langfristigem Entwicklungspotenzial**.

Lage

Die Wohnung befindet sich an der Grenze zwischen dem 6. und 15. Wiener Gemeindebezirk und verbindet eine ruhige Wohnlage mit einer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur.

Die U-Bahn-Linien U3 und U6, mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie der Westbahnhof sind schnell erreichbar und ermöglichen eine bequeme Verbindung in andere Teile Wiens.

Supermärkte, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Fazit

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet ca. 97 m² Wohnfläche, einen vielseitig nutzbaren Grundriss und eine attraktive Lage. Sie ist **derzeit bewohnbar**, bietet gleichzeitig aber **klar erkennbares Renovierungs- und Gestaltungspotenzial für die Zukunft**.

Eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer, Familien oder Käufer, die eine großzügige Wohnung suchen und diese langfristig **Schritt für Schritt nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten** möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von der Raumaufteilung, der Lage und dem Potenzial dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich getroffenen Vereinbarungen.

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Staging bearbeitet, um mögliche Einrichtungsideen und das Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap