

**200 m zur U6 · charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung mit
Loggia · Lift · Sunset-Loggia mit West-Ausrichtung · dein
Projekt 2026**



Objektnummer: 8696

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,06 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	399.900,00 €
Betriebskosten:	146,20 €
USt.:	14,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



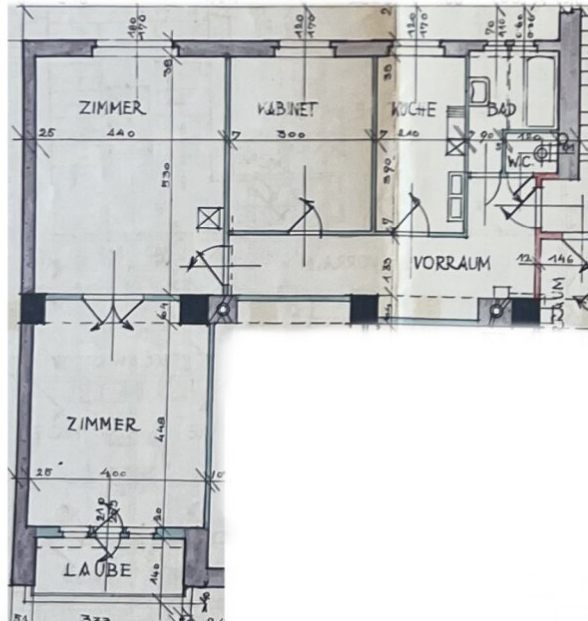
Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995







Objektbeschreibung

Ein Stück Wiener Geschichte neu erstrahlen lassen, diese charmante Altbauwohnung mit ca. 84,06 m² Fläche im 3. Liftstock bietet Ihnen die Freiheit, Ihre Wohnträume ganz nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Der geräumige Wohnbereich, klassische Altbau-Atmosphäre und der originale Eichenparkettboden, der nur darauf wartet, wiederentdeckt zu werden, schaffen ein einzigartiges Wohngefühl. Von der West-Loggia genießen Sie die Abendsonne, während die kleine Grünanlage vor dem Haus eine Oase der Entspannung mitten in der Stadt bildet. Der durchdachte Grundriss bietet Raum für flexible Nutzung, die separate Küche lässt sich ebenso als weiteres Zimmer andenken. Die perfekte Anbindung macht dieses besondere Zuhause komplett: Die U6-Station „Burggasse“ ist nur rund 200 Meter entfernt. Ihr Projekt 2026 in einer der lebendigsten Lagen Wiens - auf Wunsch unterstützen wir Sie auch bei der Renovierung: Durch unsere Kooperation mit erfahrenen Baufirmen begleiten wir Sie gerne von der ersten Idee bis zur Umsetzung.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche 79,23m² + Loggia 4,83m²
- geräumiger Wohnbereich
- separate Küche möglich oder ein weiteres Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Abstellraum

- Gas-Etagenheizung

Lage

Hier verschmelzen **urbanes Leben** und entspannte Rückzugsorte zu einer perfekten Symbiose. Die **pulsierende Umgebung** bietet erstklassige Infrastruktur, trendige Cafés und Boutiquen, während nahegelegene Parks Raum für Erholung schaffen. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung ermöglicht es, die Stadt in all ihren Facetten zu genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Hotspots sind nur einen Spaziergang entfernt. Ein Standort, der Wiener Lebensgefühl auf höchstem Niveau verkörpert.

öffentliche Verkehrsanbindungen

80m zur Straßenbahn 6,18,49 - "Urban-Loritz-Platz"

250m zur Straßenbahn 5 - "Westbahnstraße"

200m zur U-Bahn U6 - "Burggasse"

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 130,27

Reparaturrücklagen € 95,69

Annuität € 54,67

Aufzugsbetriebskosten € 15,93

Wasserakonto € 34,56

monatl. Gesamt € 349,20 inkl. Ust.

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare

Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 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.