Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Potenzial | WG-geeignet I U4 & U6 in Gehweite



Objektnummer: 6187

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,25 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	355.000,00 €
Betriebskosten:	157,40 €
USt.:	15,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien



















Objektbeschreibung

Diese ca. **73,57 m² große 4-Zimmer-Wohnung** im 6. Wiener Gemeindebezirks überzeugt durch ihr vielseitiges Raumangebot, eine ausgezeichnete Infrastruktur und zahlreiche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines Wohnhauses aus dem Jahr 1979 und bietet attraktive Voraussetzungen für Eigennutzer sowie für Käufer, die das Potenzial einer zentral gelegenen Stadtwohnung zu schätzen wissen.

Key Points

- **4-Zimmer-Wohnung mit ca. 73,57 m² Wohnfläche**
- **1. Stock mit Lift**
- **Einbauküche** bereits vorhanden
- **Helle Wohnräume** mit großzügigen Fensterflächen
- **WG-geeignet**
- Modernisierungspotenzial
- **Badezimmer mit Dusche** und separates WC wurden 2020 renoviert
- **Praktischer Abstellraum** und Ankleidezimmer vorhanden
- **Eigenes Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Rollläden und außenliegender Sonnenschutz**
- **Zentralheizung** mit Gasbefeuerung
- **Ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung**
- Elektrik 30 Jahre alt - Modernisierungsbedarf

Objektbeschreibung

Die **vier Wohnräume** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Eigenheim, für eine kleine Familie, mit separatem Homeoffice oder als Wohngemeinschaft. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung verfügt über eine **Einbauküche**, ein **2020 renoviertes Badezimmer mit Dusche** sowie ein ebenfalls **2020 renoviertes separates WC**. Parkett-, Laminat- und Fliesenböden, mehrfachverglaste Kunststofffenster sowie Rollläden und außenliegender Sonnenschutz ergänzen die Ausstattung.

Ein **praktischer Abstellraum** und ein **begehbarer Kleiderschrank** bieten zusätzlichen Stauraum. Ein Fahrradraum sowie ein Wasch- und Trockenraum stehen ebenfalls im Haus zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist das **Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial** der Wohnung. Sie bietet eine attraktive Grundlage, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen und die Räumlichkeiten nach den eigenen Bedürfnissen und persönlichen Vorstellungen neu zu gestalten. In Kombination mit der **flexiblen Raumaufteilung und der zentralen Lage**eröffnet sich hier die Möglichkeit, ein Zuhause mit ganz persönlichem Charakter zu schaffen.

Lagebeschreibung

Die Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der nahegelegene **Bruno-Kreisky-Park** sowie der **Wienfluss-Radweg** bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen.

Dank der fußläufig erreichbaren **U-Bahn-Linien U4 (Margaretengürtel) und U6 (Gumpendorfer Straße)** sowie der **Straßenbahnlinien 6 und 18** ist eine ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Innenstadt und das öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 355.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Frau Lena Klempirz, BSc

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 676 4139389

? E-Mail: l.klempirz@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap