Renoviert, mit Balkon und nahe der Donau – jetzt um nur 239.000 € in 1190 Wien



Objektnummer: 2142/22705

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,52 kWh / m² * a
Kaufpreis:	239.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Jur. Neda Kazemi

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 6081401

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur








4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP UNTERNEHMEN
Immo Scout24 Experte 2024
QUALITÄT MAKLER 2024



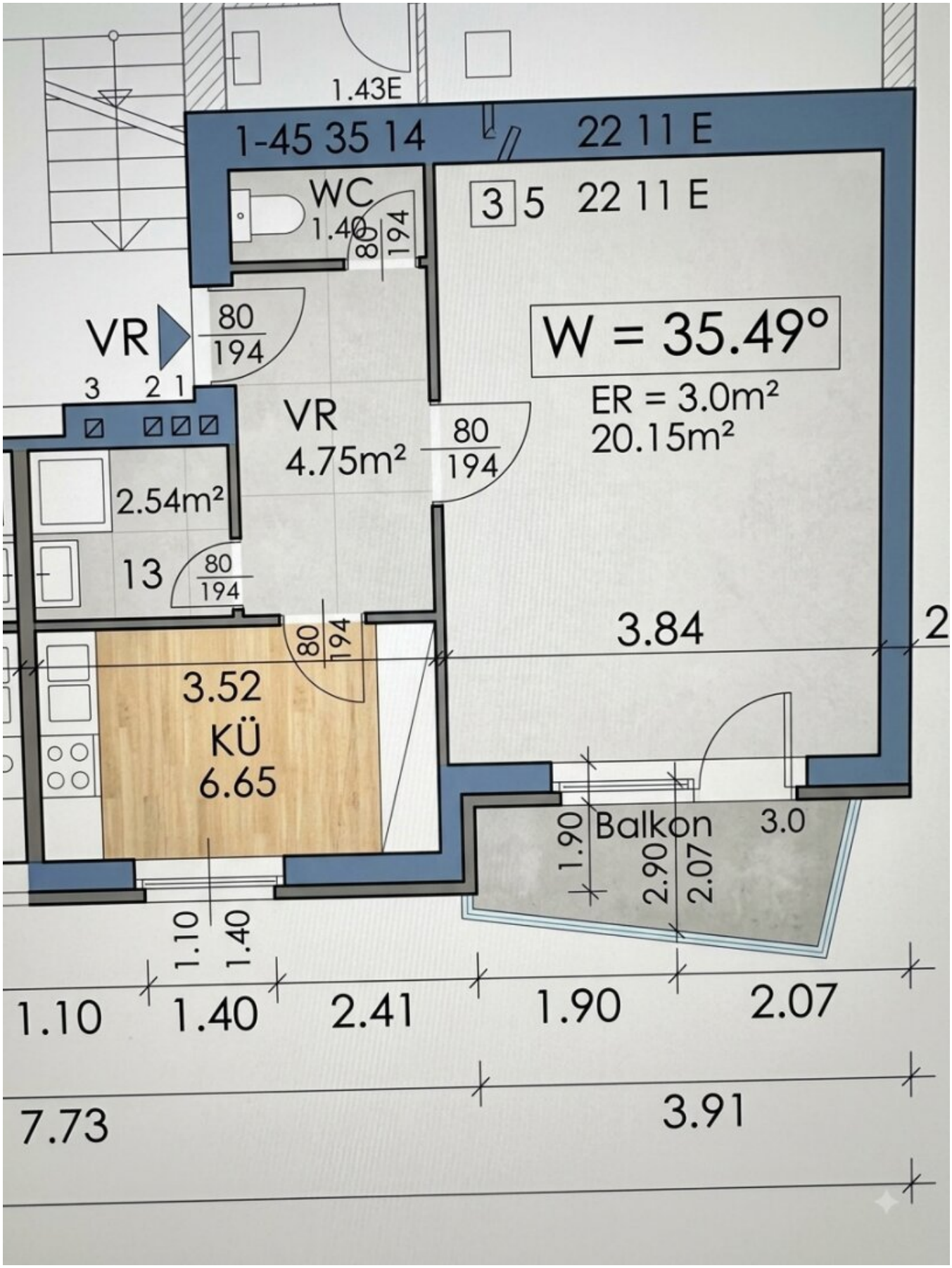



4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP UNTERNEHMEN
Immo Scout24 Experte 2024
QUALITÄT MAKLER 2024


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP
UNTERNEHMEN
★★★★★
immo
Scout24
Experte
2024
QUALITÄT
MAKLER
2024


1.43E
1-45 35 14
22 11 E
WC
1.40
80
194
3 5 22 11 E
VR
80
194
3 2 1
W = 35.49°
ER = 3.0m²
20.15m²
VR
4.75m²
80
194
2.54m²
13
80
194
80
194
3.84
3.52
KÜ
6.65
Balkon
3.0
1.90
2.90
2.07
1.10
1.40
1.10
1.40
2.41
1.90
2.07
7.73
3.91

Objektbeschreibung

Ein eigener Balkon, eine renovierte Wohnung und die Donau in Gehweite – diese Garçonnière in Wien-Nußdorf bietet all das zum neuen, besonders attraktiven Kaufpreis von **239.000 €**. Die Wohnung im 3. Stock präsentiert sich sehr sauber und gepflegt und ist sofort bezugsbereit.

Wohnen im Grünen: Smarte Garconniere mit Freifläche in Grinzing

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – im malerischen Grinzing (1190 Wien) – gelangt diese perfekt aufgeteilte und erstklassig strukturierte Garconniere zum Verkauf.

Auf ca. 35,5 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das maximale Funktionalität mit hoher Lebensqualität verbindet:

Raumaufteilung & Highlights:

- **Lichtdurchflutetes Hauptzimmer (ca. 20,15 m²):** Ein flexibel gestaltbarer Wohn- und Schlafbereich mit direktem Zugang ins Freie.
- **Gemütlicher Balkon (ca. 3,0 m²):** Perfekt für entspannte Morgenstunden bei einem Kaffee oder zum Durchatmen im Grünen.
- **Separate Küche (ca. 6,65 m²):** Eigenständiger Kochbereich – ideal, um Gerüche vom Wohnraum fernzuhalten.
- **Praktischer Abstellraum (ca. 2,54 m²):** Bietet wertvollen Stauraum für Garderobe, Haushaltsgeräte oder Koffer.
- **Einladender Vorraum (ca. 4,75 m²)** & **Getrenntes WC (ca. 1,48 m²)**

Lage & Lebensqualität: Grinzing steht für Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die Kombination aus traditioneller Wiener Heurigenkultur, unmittelbarer Nähe zum Wienerwald und exzellenter Infrastruktur macht diese Adresse besonders wertbeständig. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés sowie Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sind schnell und bequem erreichbar.

- Komplett hofseitig – ruhig und sehr sonnig
- Balkon zur Hofseite

- HWB-Ref 23,52 kWh/m²a – Energieklasse A
- Haus 2015 generalsaniert, Thewosan-Sanierung aktuell durchgeführt
- U4, S-Bahn, S45, Tram D und Busse in der Nähe
- Donauinsel ums Eck, BOKU ca. 1,5 km
- Sofort bezugsfertig

Fazit: Ob als stilvolles Erstbesitz-Zuhause, smarter Garconniere für Singles und Studierende oder als nachhaltige Wertanlage – diese Immobilie überzeugt auf allen Ebenen.

Betriebskosten: € 256,02

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Neda Kazemi unter der Telefonnummer +43 660 6081401 oder per E-Mail unter Kazemi@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

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 <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap