???????RUHIGE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG IM 3. OG NÄHE U4/U6 LÄNGENFELDGASSE



Wohn-Schlafzimmer

Objektnummer: 6306

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	118,12 €
USt.:	11,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viktor Hladik

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


Mathilde
WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7


WOLKE7




SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Viktor Hladik
+43 664 502 43 96
v.hladik@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

RUHIGE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG IM 3. OG NÄHE U4/U6 LÄNGENFELDGASSE

Urban wohnen, hervorragend angebunden sein und trotzdem eine angenehm ruhige Wohnlage genießen: Diese ca. 48,39 m² große Eigentumswohnung in der Aichhorngasse in 1120 Wien verbindet genau diese Vorzüge.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** und überzeugt vor allem durch ihren praktischen Grundriss. **Beide Zimmer sowie sämtliche weiteren Räume sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar** – ein wesentlicher Vorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die **U-Bahn-Station Längenfeldgasse mit U4 und U6 befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt**. Damit sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch wichtige Verkehrsknoten wie Westbahnhof, Spittelau oder Bahnhof Meidling schnell erreichbar.

Zusätzlichen Wohnkomfort bieten der **Garten im ruhigen Innenhof**, eine **Fahrradabstellmöglichkeit**, ein **Kinderwagenabstellraum**, eine **Paketbox** sowie eine **Waschküche** im Haus. Besonders praktisch ist außerdem das eigene **Kellerabteil** mit Stromanschluss, Licht und Steckdose.

Eine kompakte Stadtwohnung mit guter Raumaufteilung, ausgezeichneter öffentlicher Anbindung und Infrastruktur direkt vor der Haustüre.

KEY FACTS

- Ca. 48,39 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- **3. Stock**
- **Ruhige Lage**
- **U4 und U6 Längenfeldgasse** nur wenige Gehminuten entfernt
- Alle **Räume zentral** vom Vorzimmer **begehbar**

- **Einbauküche**
- Badezimmer mit **Badewanne und Dusche**
- Heizung: Aktuell mittels Infrarotpaneelen; **Anschlüsse für ein Gasgerät (Therme) sind** im Badezimmer vorhanden; **Leitungen zu Heizkörpern und Heizkörper vorhanden**.
- Teilmöbliert
- **Garten im Innenhof**
- Eigenes **Kellerabteil** mit Strom, Licht und Steckdose
- **Fahrradabstellmöglichkeit** im Innenhof
- **Kinderwagenabstellraum** im Haus
- **Paketbox** im Haus
- **Waschküche** im Haus

LAGE – RUHIG WOHNEN UND TROTZDEM SCHNELL ÜBERALL SEIN

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im 12. Wiener Gemeindebezirk und profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Längenfeldgasse und Schönbrunner Straße.

Ein besonderer Standortvorteil ist die **außergewöhnlich gute öffentliche Verkehrsanbindung**: Mit U4 und U6 stehen gleich zwei U-Bahn-Linien in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Gleichzeitig bietet die Gegend eine sehr gute Nahversorgung für

den täglichen Bedarf.

Die Kombination aus ruhiger Wohnstraße, öffentlicher Erreichbarkeit und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL IM UMKREIS VON CA. 700 M

- **U4 – U-Bahn:** Hütteldorf – Heiligenstadt, Station Längenfeldgasse, ca. **200 m**
- **U6 – U-Bahn:** Siebenhirten – Floridsdorf, Station Längenfeldgasse, ca. **200 m**
- **12A – Autobus:** Schmelz, Gablenzgasse – Eichenstraße, Haltestellen Längenfeldgasse bzw. Arndtstraße, ca. **50–200 m**
- **59A – Autobus:** Bahnhof Meidling – Oper/Karlsplatz, Haltestelle Hans-Mandl-Berufsschule, ca. **300 m**
- **63A – Autobus:** Gesundheitszentrum Süd – Am Rosenhügel, Haltestelle Hans-Mandl-Berufsschule, ca. **300 m**
- **Straßenbahn 6:** Burggasse, Stadthalle – Geiereckstraße, Haltestelle Margaretengürtel, ca. **610 m**
- **Straßenbahn 18:** Burggasse, Stadthalle – Schlachthausgasse, Haltestelle Margaretengürtel, ca. **610 m**

Lebensmittel & täglicher Bedarf

- **BILLA**, Längenfeldgasse – ca. **300 m**
- Shop & Eat Markt, Längenfeldgasse – ca. **300 m**
- **BILLA**, Schönbrunner Straße – ca. **350 m**

- **PENNY**, Arndtstraße – ca. **500 m**
- **INTERSPAR**, Niederhofstraße – ca. **650 m**

Drogerien

- **dm drogerie markt**, Schönbrunner Straße – ca. **350 m**
- BIPA, Arndtstraße – ca. **500 m**
- dm drogerie markt, Aßmayergasse – ca. **650 m**

Apotheken

- Apotheke Zum heiligen Joseph, Schönbrunner Straße/Längenfeldgasse – ca. **300 m**
- **Apotheke am Fuchsenfeld**, Längenfeldgasse – ca. **350 m**

Bäckereien & Konditoreien

- Üçler Bäckerei, Oppelgasse – ca. **400 m**
- Premium Bäckerei und Konditorei, Niederhofstraße – ca. **600 m**
- Bäckerei Schwarz, Niederhofstraße – ca. **600 m**
- Groissböck, Schönbrunner Straße – ca. **650 m**

FREIZEIT, FAMILIE & INFRASTRUKTUR

Auch abseits der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet die Umgebung zahlreiche Einrichtungen, die für Eigennutzer und langfristig auch für die Wertbeständigkeit einer Wohnung interessant sind:

- **Wilhelmsdorfer Park** – Grünfläche mit Spiel- und Erholungsmöglichkeiten, ca. **500–600 m**
- **Bruno-Pittermann-Platz** – Grün- und Aufenthaltsbereich unmittelbar bei der U-Bahn-Station Längenfeldgasse, ca. **200 m**
- **Steinbauerpark** – weitere Grün- und Erholungsfläche in der näheren Umgebung, ca. **600–700 m**
- **Hans-Mandl-Berufsschule** – ca. **300 m**
- **VHS Meidling, Längenfeldgasse** – Bildungs- und Kursangebot, nur wenige Gehminuten entfernt
- Städtische und private Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung
- Ärzte, Apotheken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar
- **Meidlinger Hauptstraße** mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten ist rasch erreichbar
- Das **Schönbrunner Erholungsgebiet** ist mit U4, Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar
- **Sehr gute Verbindung Richtung Wiener Innenstadt, Westbahnhof und Bahnhof Meidling**

FAZIT

Diese Wohnung bietet eine Kombination, die in Wien besonders gefragt ist: **ruhige Wohnlage, zwei gut nutzbare Zimmer, zentral begehbarer Grundriss und gleich zwei U-Bahn-Linien in unmittelbarer Nähe**.

Der Garten im Innenhof, das Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss und die zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen im Haus ergänzen das Angebot und sorgen für zusätzlichen Alltagskomfort.

Eine interessante Gelegenheit für Singles, Paare, Stadtmenschen und Anleger, die eine kompakte Eigentumswohnung mit hervorragender öffentlicher Anbindung in 1120 Wien suchen.

? 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 199.000,–

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

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit

vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@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

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap