



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230558

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 309000€

Straße: Lambrechtgasse

1040 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

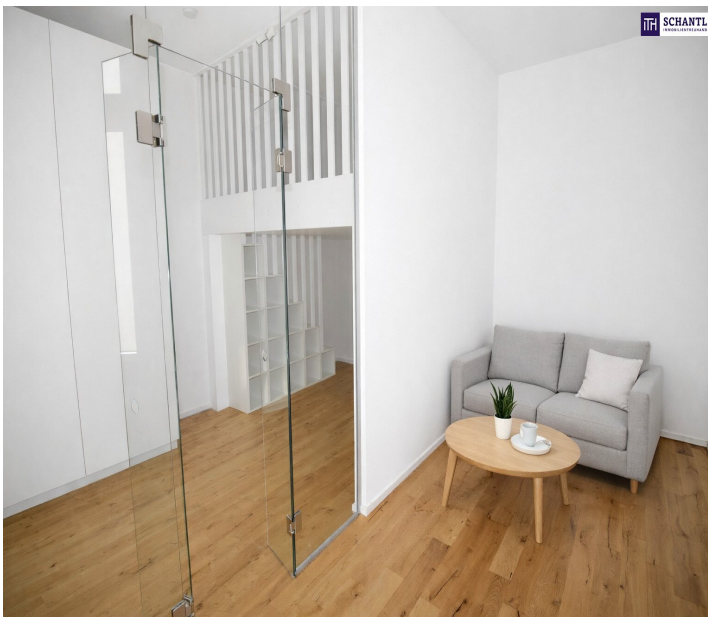
Marlies Sprinzi

Tel: +43 664 30 7000 9

marlies.sprinzi@schantl-ith.at

Wohnfläche: 36.37m²

**Perfekt aufgeteilte Kleinwohnung mit Innenhofbalkon
im sanierten Altbauhaus in ruhiger Seitengasse ?
befristet vermietet bis 2029 *****



Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock eines umfassend sanierten Altbauhauses in einer ruhigen Seitenstraße des beliebten 4. Wiener Gemeindebezirks. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumplanung und urbaner Lage macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Auf rund 36,37 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine intelligente Raumaufteilung mit modernen Wohnlösungen. Die maßgefertigte Einbauküche, die bis zur Decke geplant wurde, schafft viel Stauraum und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist das vom Tischler angefertigte Hochbett mit integriertem Stauraum, das den Wohnbereich optimal nutzt und gleichzeitig eine stilvolle Atmosphäre schafft.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den ca. 5,9 m² großen Balkon, der in ruhiger Lage zusätzlichen Freiraum zum Entspannen bietet.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen edles Eichenholzparkett sowie eine komfortable Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung verlegt ist.

Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über eine barrierefreie Dusche und überzeugt durch zeitloses Design. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet bis April 2029 und eignet sich daher besonders als attraktive Anlageimmobilie in gefragter Wiener Lage.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Heizkosten: 69,41? (Gaszentralheizung)
aktuell ist die Wohnung 4 Jahre befristet vermietet

Auf einen Blick

Ruhige Lage in einer Seitenstraße im beliebten 4. Bezirk

Moderne Einbauküche bis zur Decke geplant mit viel Stauraum

Tischlergefertigtes Hochbett mit integriertem Stauraum

Eichenholzparkett kombiniert mit komfortabler Fußbodenheizung

Modernes Badezimmer mit barrierefreier Dusche

Separates WC

Balkon (ca. 5,9 m²) ? sonnig und ruhig gelegen

Kellerabteil

Befristet vermietet bis April 2029

Kaufpreis: 309.000 ?

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m
Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.250m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 36.37m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 39.8m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.09m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 309000€

Nebenkosten: 76.72€

Kontaktinformationen

Vorname: Marlies

Nachname: Sprinzi

Tel.: +43 664 30 7000 9

E-Mail: marlies.sprinzi@schantl-ith.at