



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167600

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 239900€

Straße:

1040 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Philipp Grabner

Tel:

office@grabner-immobilien.at

Wohnfläche: 35m²

+NEU+ Charmante Citywohnung mit Stil & bester Anbindung ? Ihr neues Zuhause in großartiger Lage des 4. Bezirks!



Diese lichtdurchflutete, charmante 2-Zimmerwohnung im dritten Liftstock eines gepflegten Hauses vereint urbanen Komfort, klassische Eleganz und eine Lage, die zu den begehrtesten Adressen Wiens zählt. Dank des smarten Grundrisses genießen Sie ein luftiges Raumgefühl auf kompakten 35 m². Das frisch sanierte Stiegenhaus, der Lift sowie der ruhige Blick in den hellen Innenhof schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, das gemütliche Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster bieten eine gut durchdachte Raumaufteilung. Der edle Fischgrätparkett, neuwertige Kunststofffenster mit Oberlichte und Innenrollo sowie der separate

Waschmaschinenanschluss in der Wohnung runden das hochwertige Gesamtbild ab. Vor allem lässt die Lage dieser Wohnung keine Wünsche offen: Direkt vor der Haustüre befindet sich die Bushaltestelle 13A, die U-Bahn und Straßenbahn liegen gleich ums Eck. Die Wiedner Hauptstraße mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Bildungseinrichtungen in der Nähe wie die Vienna School of International Studies / Diplomatische Akademie Wien oder das renommierte Theresianum runden das Angebot ab.
Details zum Objekt:

Adresse: Großartige Lage im 4. Bezirk

Stockwerk: 3. Stock mit Lift

Wohnfläche: 35 m²

Raumaufteilung: 1 Schlafzimmer, großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche

Badezimmer: Dusche, WC und Fenster

Böden: Edler Fischgrätparkett

Fenster: Neuwertige Kunststofffenster mit Oberlichte und Innenrollos

Ausstattung: Separater Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

Lage: U-Bahn und Straßenbahn ums Eck, Bushaltestelle 13A direkt vor der Haustüre, Wiedner Hauptstraße in wenigen Gehminuten zu erreichen, nahe Innenstadt

Zusatzflächen: Großzügiges Kellerabteil, Fahrradabstellraum im Haus

Gebäude: Frisch saniertes Stiegenhaus, Dachgeschoss bereits ausgebaut

Reparaturrücklage Stand Dez. 2024: Haus ? 50.500,- | Lift ? 23.300,-

Betriebskosten gesamt: ? 134,24 inkl. Rücklagen

Heizung: Gastherme

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann lassen Sie sich von dieser stilvollen Stadtwohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Beste Grüße,

Philipp Grabner

Tel.: +43 664 11 32 004

E-Mail: office@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 35m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 163.9m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 3.38m²

fgeeklasse: Fm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 239900€

Nebenkosten: 134.24€

Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Grabner

E-Mail: office@grabner-immobilien.at