



Inserat ID: 192646

erstellt am : 20.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 149000€

Straße:

1150 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 28.81m<sup>2</sup>

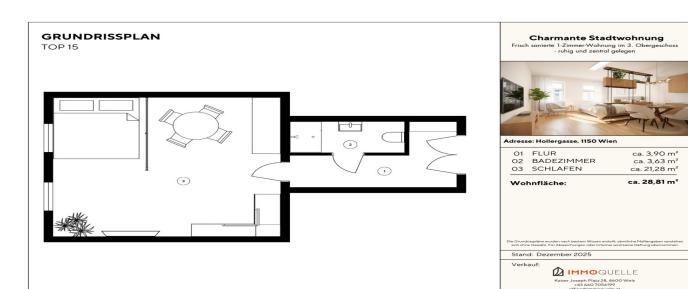
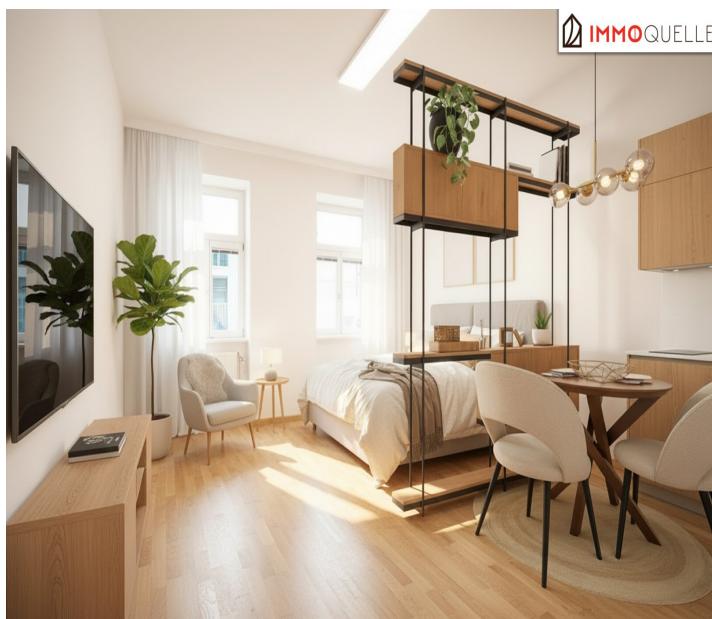
## Kontaktinformationen:

Jürgen Nussbaumer

Tel:

j.nussbaumer@immoquelle.at

## Charmante Stadtwohnung! Frisch sanierte 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß - ruhig und zentral gelegen



Frisch sanierte 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß - ruhig und zentral gelegen  
Willkommen im pulsierenden 15. Wiener Gemeindebezirk: Nur wenige Schritte von der äußeren Mariahilfer Straße entfernt, befindet sich diese charmante 1-Zimmer-Wohnung, die urbanes Lebensgefühl und Ruhe auf angenehme Weise verbindet. Gelegen im 3. Obergeschoß eines gepflegten Altbaus mit Aufzug, bietet diese Immobilie eine attraktive Möglichkeit für Singles, junge Paare, Studierende oder Anleger mit Blick in die Zukunft.  
Beim Betreten zeigt sich sofort die klare, funktionale Struktur: Ein zentral angeordneter Vorraum führt in den hellen Wohn- und Schlafbereich, dessen westseitiges Fenster die Abendsonne

einfängt.

Die rund 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche lassen sich flexibel gestalten: Von einem gemütlichen Wohn-Schlafbereich bis hin zu einer offenen Küchenlösung ist hier vieles möglich. Die Anschlüsse für Ihre Wunschküche werden vorbereitet; auf Wunsch kann diese noch während der Sanierungsphase eingebaut werden.

Das Badezimmer präsentiert sich in zeitlos gefliestem Design und ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet - funktional, pflegeleicht und modern. Ein zusätzlicher Abstellraum im Gang sorgt für praktischen Stauraum im Alltag und wird durch ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss ergänzt.

Besonderes Augenmerk verdient der Zustand der Immobilie: Die Wohnung wird bis Ende Februar 2026 umfassend saniert und erstrahlt danach im Erstbezugscharme - neue Böden, moderne Ausstattung und eine optimierte Raumaufteilung inklusive.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, für Warmwasser sorgt ein Boiler. Die Liegenschaft selbst befindet sich in gutem Zustand und überzeugt mit einem stilvollen, gepflegten Erscheinungsbild. Der vorhandene Lift macht die Wohnung barrierearm zugänglich und erhöht den Komfort zusätzlich.

#### Lage & Umgebung

Trotz ihrer Lage ist die Wohnung erstaunlich ruhig. In unter fünf Gehminuten erreichen Sie die U4/U6-Station Längenfeldgasse, während der Westbahnhof samt U3, U6 und Schnellbahn nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt. Auch Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar. Für den täglichen Bedarf finden sich Supermärkte, Apotheken und Banken gleich ums Eck. Besonders reizvoll: der Schwendermarkt mit seinen Streetfood-Ständen, Cafés und Events, sowie die geplante Umgestaltung der äußeren Mariahilfer Straße zu einer grünen Flaniermeile. Naherholung bieten zudem der Auer-Welsbach-Park und Schönbrunn - beides in Reichweite. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Rückzugsort - sie ist ein Zeichen für kluges, zukunftsorientiertes Wohnen. Ob als erstes Eigentum, stilvolles Pied-à-Terre oder als langfristiges Investment: Diese Wohnung überzeugt durch Lage, Ruhe, Potenzial - und nicht zuletzt durch den frischen Glanz des Neubeginns.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

---

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: [j.nussbaumer@immoquelle.at](mailto:j.nussbaumer@immoquelle.at)

---

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

#### Rechtshinweis

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Inserat nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz. Wir sind als Doppelmakler für Verkäufer und Käufer tätig. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis wird ausdrücklich hingewiesen.

#### Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.

Die von der IMMOVENCE GmbH erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung von der IMMOVENCE GmbH. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 28.81m <sup>2</sup>	
Zimmer: 1	Befeuerung: Fern,
Bäder: 1	hwbwert: 75.9m <sup>2</sup>
	hwbklass: Cm <sup>2</sup>
	fgeewert: 1.68m <sup>2</sup>
	fgeeklass: Cm <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 149000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jürgen

Nachname: Nussbaumer

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at