

Inserat ID: 217272

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 457000€

Straße:

1070 Wien, Neubau

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

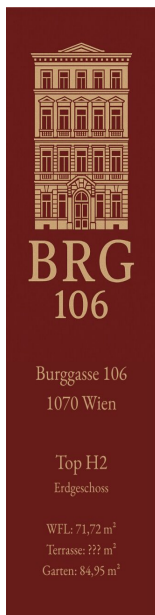
Christina Carlsen

Tel:

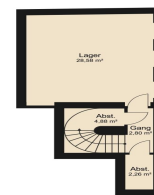
carlsen@thurner-realtaeten.at

Nutzfläche: 73.91m²

Gartenraum mitten in der Stadt - 1 Zimmer Wohnung mit privatem Keller in Bestlage des 7. Bezirks



A4/M 1:100 0 3



A4/M 1:100 0 3



Wunderschön sanierte Altbauwohnung in Bestlage des 7. Bezirkes

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, diese top-renovierte 1-Zimmerwohnung im Erdgeschoss bietet stilvolles Wohnen in Toplage des 7. Bezirkes. Die Wohnung besticht mit einer effizienten Raumaufteilung und vereint traditionellen Altbauflair und modernen Wohnkomfort. Über den Vorraum erreichen Sie die Küche, das Badezimmer, das Wohnzimmer, den Zugang zum privatem Kellergeschoss sowie das separate WC.

Ein wesentliches Merkmal dieser Immobilie ist der direkt begehbare Kellerbereich mit Ziegelwänden.

Hier stehen zwei Abstellräume sowie ein ca. 29 m² großes Lager zur Verfügung, das sich ideal als Ateliererweiterung, Werkraum, Lagerfläche oder für produktionsnahe Tätigkeiten eignet. Die großzügige Kellerfläche bietet vielseitige Einsatzmöglichkeiten und erweitert das Nutzungspotenzial der Einheit erheblich.

Raumaufteilung:

Vorzimmer
Küche
Wohnzimmer/Schlafzimmer
Badezimmer mit Dusche
WC
Keller
Garten

Die Lage im 7. Bezirk verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität: Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie die Mariahilfer Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgung und kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahnlinie: 5, 49
Buslinie: N71
U-Bahnlinien: U6 (Burggasse)

Lage und Infrastruktur

Die beliebte Lage in einer baumgesäumten Strasse bietet beste Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten bei dennoch viel Grün rundum. So liegt ein schöner Park nur wenige Gehminuten entfernt und es befinden sich diverse Cafe's und Restaurants in Gehdistanz. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet. Mit der U-Bahn, die Sie in kurzer Gehdistanz erreichen, sind Sie in wenigen Minuten im City Center.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt und Barauslagen | Kaufvertragserstellung erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler & Gnesda Rechtsanwälte

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzfläche: 73.91m²

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 175m²

hwbklassse: Em²

fgeewert: 2.4m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 457000€

Nebenkosten: 180.34€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realitaeten.at