

**Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit vielseitigem Grundriss
– ruhig, zentral und mit Gestaltungspotential -
PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 5237/1274

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	1964
Wohnfläche:	71,34 m ²
Nutzfläche:	71,34 m ²
Gesamtfläche:	71,34 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	99,50 €
USt.:	17,92 €

Ihr Ansprechpartner



MMag. Gregor Zimmer

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien

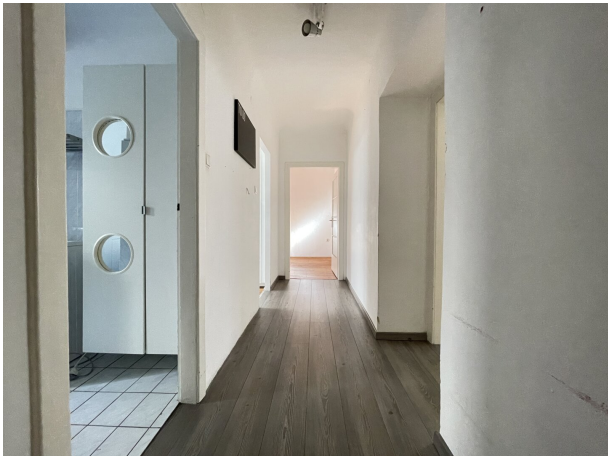
T +436702014614

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



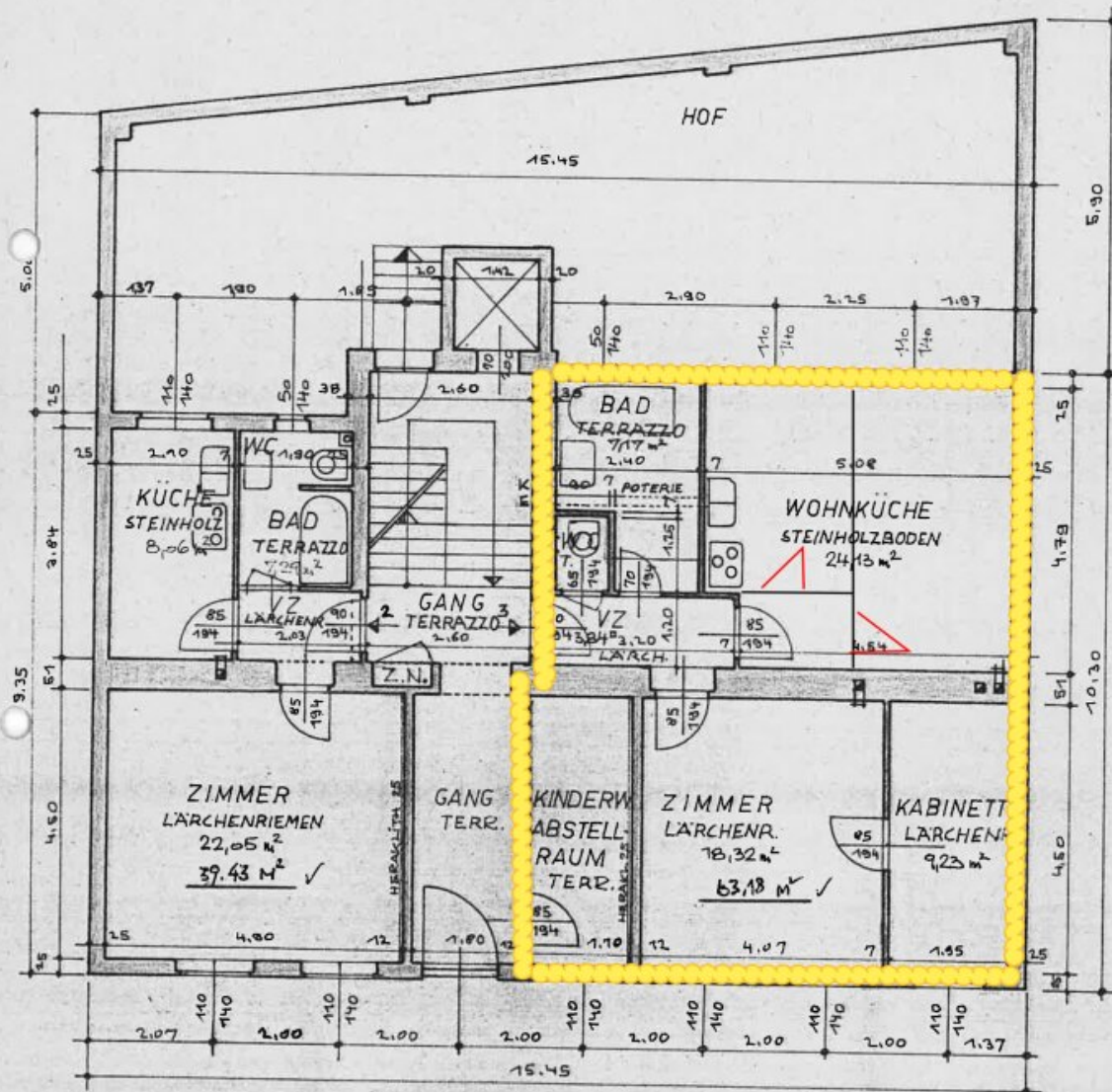








ERDGESCHOSS M 1:100



Objektbeschreibung

Objekthighlights

- ca. 71,34 m² Wohnfläche
- Erdgeschoßwohnung im ruhigen Hoftrakt
- 4-Zimmer-Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- Zentrale Lage im 18. Bezirk – Nähe Kutschkermarkt & U6
- Kellerabteil inkludiert

Die Wohnung im Überblick

Diese charmante Erdgeschoßwohnung mit ca. 71,34 m² Wohnfläche befindet sich im Hoftrakt eines Wohnhauses im 18. Wiener Gemeindebezirk. Die ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und das große Entwicklungspotenzial machen dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Paare, Familien als auch für Menschen mit Homeoffice-Bedarf.

Die Wohnung besticht durch einen zentralen Vorraum, von dem aus alle Haupträume separat begehbar sind. Die Küche wurde vor wenigen Jahren modernisiert und ist in gutem Zustand. Vom großzügigen Wohnraum führen zwei kleinere Zimmer ab, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Insgesamt bietet die Wohnung vier separat nutzbare Räume sowie Küche, Bad und WC – eine seltene Qualität in dieser Größenordnung.

Die Wohnung wäre - mit kleineren Ausbesserungsarbeiten - sofort bewohnbar.

Die Raumaufteilung im Detail:

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Küche mit Fenster zum Innenhof
- Wohnraum mit zwei angrenzenden Zimmern (ideal als Büro und Kinderzimmer)
- Schlafzimmer mit Ausblick in den Hof

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Übergabe kann vollständig geräumt erfolgen; aktuell befinden sich noch einzelne Möbelstücke (Kästen, Bettgestell) in der Wohnung.

Ein gültiger E-Befund liegt nicht vor und wäre bei Bedarf vom Käufer einzuholen.

Die Wärmeaufbereitung erfolgt über eine **Gastherme**.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Wohnlage im 18. Bezirk (Währing), in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Nahversorgern und beliebten Einkaufsstraßen wie Martinstraße, Kreuzgasse und der Währinger Straße. Der Kutschkermarkt, einer der charmantesten Märkte Wiens, ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- U6 Station Michelbeuern in ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 42 (ca. 2 Minuten), 40 und 41 (ca. 10 Minuten)
- Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in etwa 17 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Aufteilung der Betriebskosten

Die Aufwände der Liegenschaft werden wie folgt verteilt:

- **Betriebskosten & Rücklage:** gemäß grundbücherlichen Anteilen
- **Wasserkosten:** nach Nutzfläche
- **Lift-Betriebskosten & -Rücklage:** nach Nutzfläche bzw. Anteilen der beteiligten Tops

Provision & Kontakt

Für die Vermittlung fällt keine Provision käuferseits an.

Fazit

Diese Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept in einer sehr beliebten Lage Wiens. Ob

als neue Familienwohnung, für Paare mit Platzbedarf oder als Investitionsobjekt: Hier erwartet Sie eine Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und langfristigem Wert.

Möchten Sie die Wohnung besichtigen? **Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Hinweis

Einzelne Bilder sind mit KI generiert um eine Darstellung mit Möblierung zu ermöglichen. Der derzeitige Zustand der Wohnung wird auf allen Fotos ohne Hinweis auf KI-Einsatz dargestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap