

**++NEU++ FAMILIENHIT! Stilvolle Altbauwohnung in 1150  
Wien, Sechshauser Straße**



**Objektnummer: 4842**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	86,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,67 €
<b>USt.:</b>	18,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

H +43676 84 37 77 777

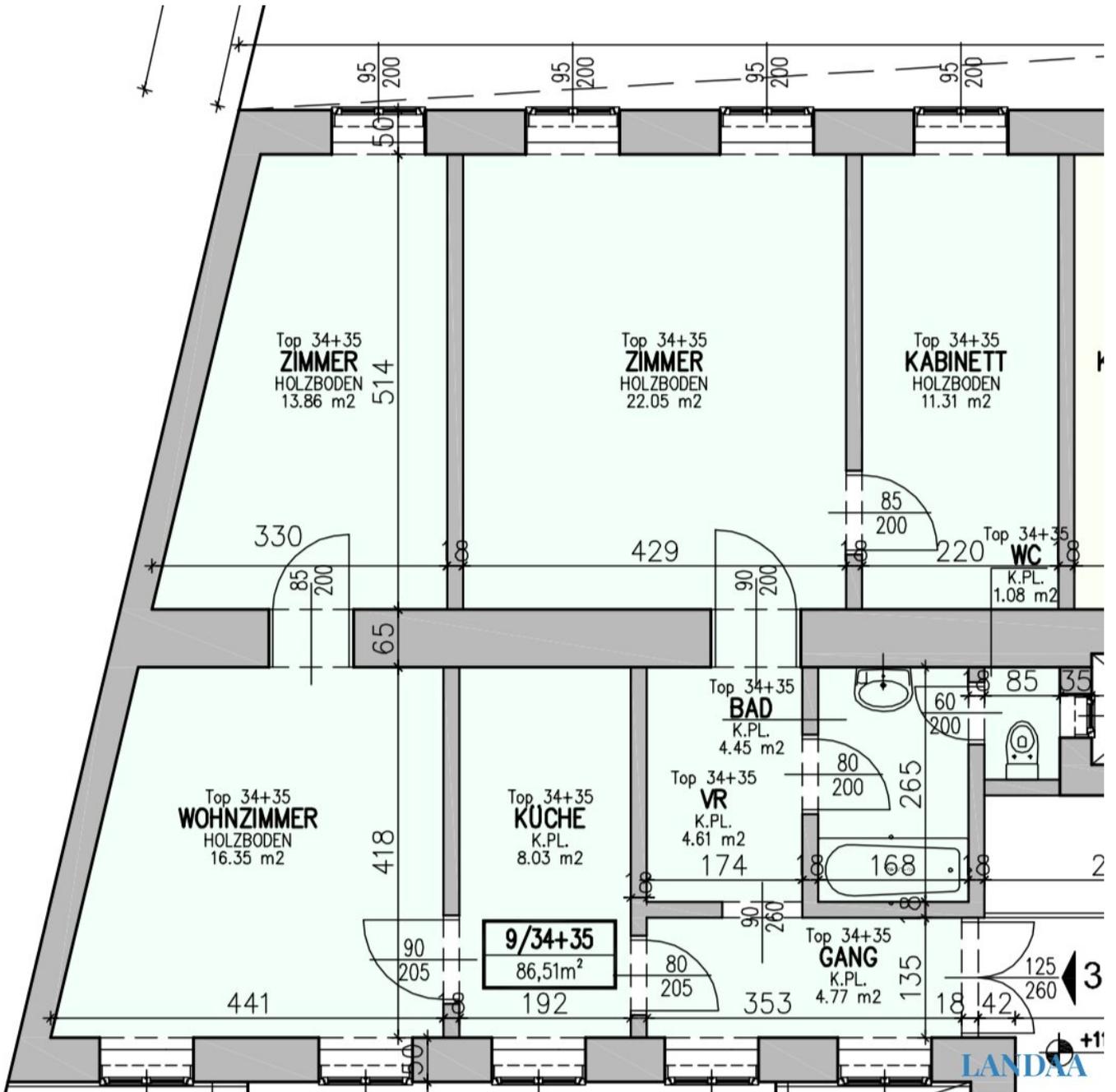












## Objektbeschreibung

Diese **großzügige Altbauwohnung** in der Sechshauser Straße vereint klassisches Flair mit moderner Wohnqualität. Im 3. Stock eines gepflegten Altbauhauses gelegen, bietet sie viel Platz, Helligkeit und Ruhe – **perfekt für Familien** oder alle, die den Charme des Altbaus schätzen.

Die 4-Zimmer-Wohnung wurde vor kurzem generalsaniert und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Sie ist hofseitig gelegen und überzeugt durch ihre ruhige, helle Atmosphäre und die durchdachte Raumaufteilung.

### Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** Geräumig und hell – der perfekte Ort, um sich mit der Familie zu entspannen oder Gäste zu empfangen.
- **Drei Schlafzimmer:** Ideal für Familien mit Kindern, Homeoffice-Nutzung oder als Gästezimmer.
- **Küche:** Praktisch geschnitten und bietet Platz für Ihre kulinarischen Ideen.
- **Badezimmer:** Mit einer komfortablen Badewanne und WC – modernes Design trifft auf Funktionalität.
- **Vorraum:** Großzügig gestaltet und bietet Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum.
- **Zusatzräume (Kabinen):** Flexibel nutzbare Räume, perfekt als Stauraum oder kreative Nutzungsmöglichkeiten.

### Ausstattung und Highlights

Die Sanierung der Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail durchgeführt, um eine perfekte Kombination aus Altbaucharme und modernem Wohnkomfort zu schaffen:

- **Edler Parkettboden** in den Wohn- und Schlafräumen sorgt für ein warmes, einladendes Ambiente.
- **Moderne Sanitärausstattung** im Badezimmer und in der Küche.
- Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.
- Der hofseitige Blick garantiert eine ruhige Wohnsituation, trotz der zentralen Lage in 1150 Wien.

## **Vermietung und Flexibilität**

Die Wohnung ist derzeit vermietet, was sie auch für Investoren interessant macht. Auf Wunsch kann das Mietverhältnis jedoch frühzeitig aufgelöst werden, sodass die Wohnung auch kurzfristig selbst genutzt werden kann.

## **Für wen ist diese Wohnung ideal?**

Diese großzügige Wohnung ist perfekt für Familien, die ein ruhiges und dennoch zentral gelegenes Zuhause suchen. Aber auch für Investoren bietet sie durch die bestehende Vermietung eine interessante Möglichkeit.

## **Lassen Sie sich überzeugen!**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser charmanten Altbauwohnung.

## **Ihr neues Zuhause wartet auf Sie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap