

## **URBANES WOHNEN – Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Währing!**



**Objektnummer: 21798**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien,Währing                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1979                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 105,88 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 85,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,74                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 586.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 176,80 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 59,43 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 32,61 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

21.096,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat









### Energieausweis für Wohngebäude

**Objekt** Objektname  
Objekt-Nr.

|                      |   |                          |        |
|----------------------|---|--------------------------|--------|
| <b>BEZUGSFLÄCHE</b>  | 107 qm (107 qm)                           | <b>Konstruktionsjahr</b> | 2012   |
| <b>Objekt-Nr.</b>    | 107                                       | <b>Objekt-Nr.</b>        | 107    |
| <b>Nutzungsart</b>   | Wohngebäude mit 10 und mehr Wohneinheiten | <b>Letzte Verleibung</b> |        |
| <b>Strasse</b>       | Sonnenstr. 102                            | <b>Katastralgemeinde</b> | 10700  |
| <b>FLZ/Ort</b>       | 1100 Wien-Währing                         | <b>KG-Nr.</b>            | 01014  |
| <b>Grundstücknr.</b> | 17  | <b>Seitenfl.</b>         | 107/10 |

**SPECIFISCHE REFERENZ-WERTE FÜR HEIZUNGS- UND KÜHLUNGSANLAGEN**  
**BEI UNTERSCHIEDLICHEN UND BEZAHLTEN ANLAGENTYPEN UNTER STANDARDBEDINGUNGEN (EN847-2)**

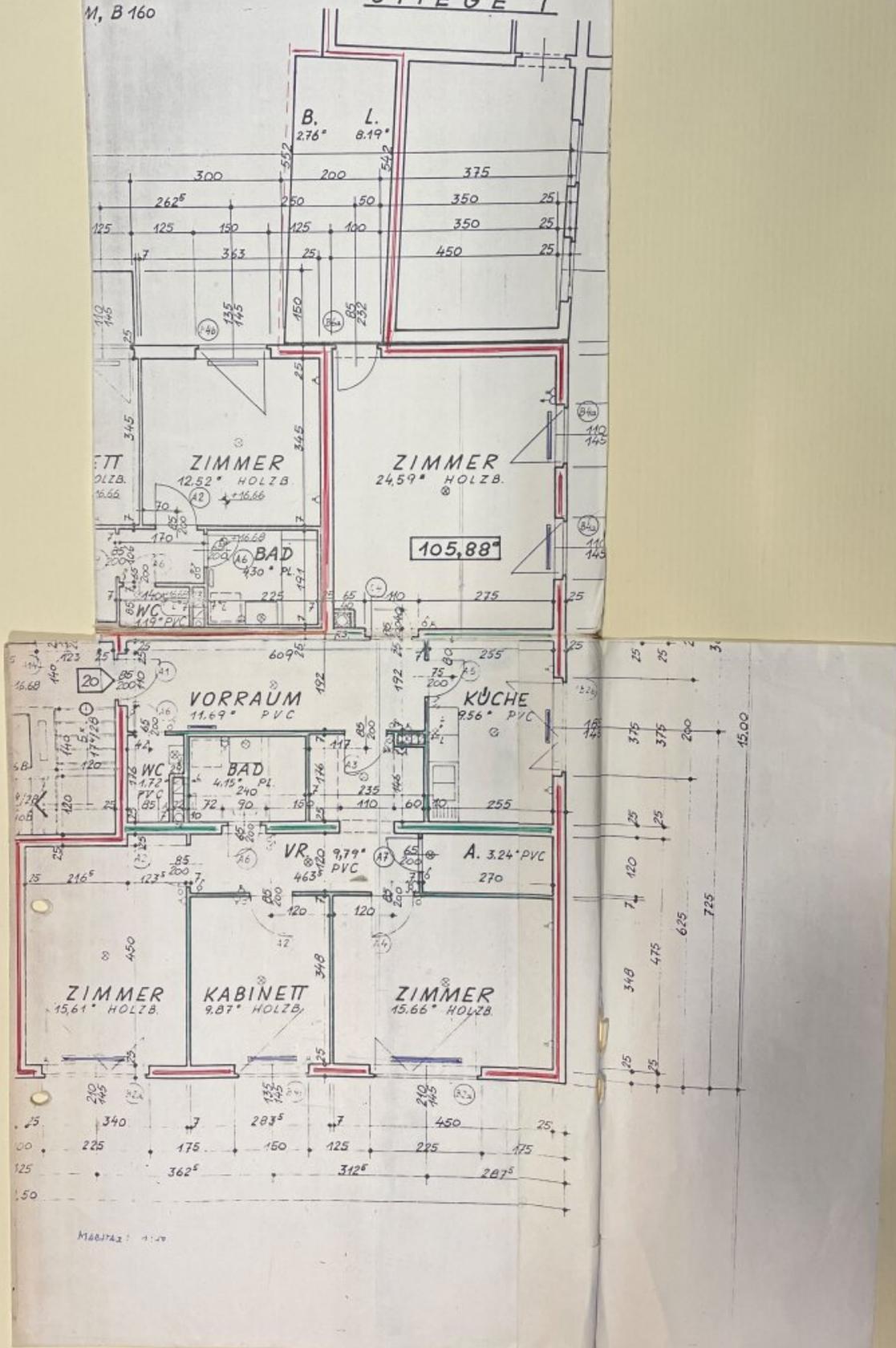
|      | Heizung | Kühlung | Wärmepumpe |
|------|---------|---------|------------|
| A+++ |         |         |            |
| A++  |         |         |            |
| A+   |         |         |            |
| A    |         |         |            |
| B    |         |         |            |
| C    |         |         |            |
| D    |         |         |            |
| E    |         |         |            |
| F    |         |         |            |
| G    |         |         |            |

**Heizung:** C, C, D, D  
**Kühlung:** D, D

IL

S, B 160  
M, B 160

# STIEGE 1



## Objektbeschreibung

### Exklusives Wohnen in Wien Währing – 4-Zimmer-Wohnung mit Außenfläche & Tiefgaragenplatz

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer komplett sanierten Wohnanlage in Wien Währing! Diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 105 m<sup>2</sup> ein modernes Wohngefühl mit durchdachtem Raumkonzept. Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Der 18. Bezirk bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Flair und grüner Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

- [Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke der Wohnung finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

#### Ein Ort zum Ankommen und Entspannen

Schon beim Betreten der Wohnanlage spüren Sie die besondere Atmosphäre: Eine **komplett sanierte Anlage**, die zeitlose Architektur mit moderner Wohnqualität kombiniert. Der **begrünte Innenhof** ist eine Oase der Ruhe – ein Rückzugsort, der Frischluft und Natur mitten in der Stadt bietet.

#### Eine der besten Wohnlagen Wiens

Der 18. Bezirk zählt zu den begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Hier genießen Sie eine perfekte Balance aus urbanem Leben und grüner Umgebung. Geschäfte, Cafés, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt – und doch wohnen Sie ruhig und idyllisch.

#### Highlights der Wohnung:

- ? **105 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – optimal geschnitten & zentral begehbar
- ? **4 helle Zimmer** – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- ? **Eigene Außenfläche** – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- ? **Besonders grüner Innenhof** – üppige Vegetation & frische Luft

? **XXL-Kellerabteil** – extra viel Stauraum

? **Tiefgaragenplatz** – bequemes & sicheres Parken

? **Keine anstehenden Instandhaltungen** – langfristig sorgenfreies Wohnen

**IHRE INVESTITION: EUR 586 000,00**

**Übergabe ab sofort!**

zzgl. Tiefgaragenparkplatz f EUR 30 000

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap