

**Sonnige, stilvolle 5-Zimmer-Altbauwohnung im sanierten  
Gründerzeithaus – ideal für WGs oder Familien**



**Objektnummer: 4558**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Möbliert:                     | Voll                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 76,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 5                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 2                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 133,46 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,95                            |
| Kaufpreis:                    | 318.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 211,13 €                          |
| USt.:                         | 21,11 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sharleena Hummel**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

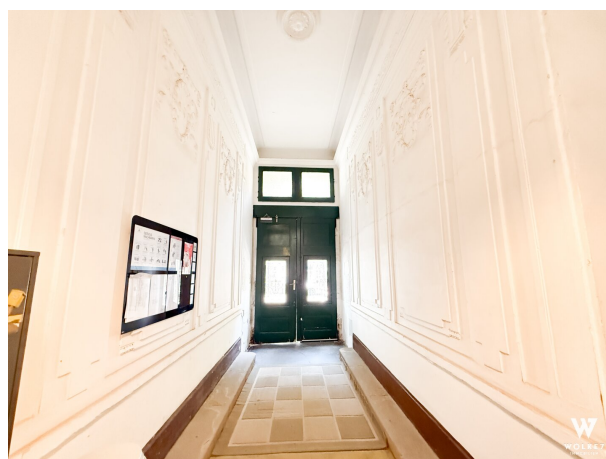














## Objektbeschreibung

Im beliebten 14. Wiener Gemeindebezirk – nur wenige Minuten von der U4 entfernt – erwartet Sie diese helle, hochwertig ausgestattete Altbauwohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines stilvollen, rundum sanierten Hauses aus der Gründerzeit und bietet durch die effiziente Raumaufteilung fünf separat begehbare Zimmer – ideal für Wohngemeinschaften oder Studierende.

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Wohnfläche:** ca. 75 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 5 getrennt begehbare Schlafzimmer (3 x ca. 10 m<sup>2</sup>, 2 x ca. 13 m<sup>2</sup>)
- **Küche:** Praktische Gangküche mit Essbereich, inkl. neuwertiger Geräte (Kühlschrank, Geschirrspüler, Waschmaschine)
- **Sanitär:** 2 separate WCs mit Handwaschbecken, 1 modernes Duschbad mit großzügigem Waschbecken
- **Möblierung:** Alle Zimmer mit modernen Möbeln ausgestattet – sofort beziehbar
- **Boden:** Klassischer Fischgrätparkett – Altbauflair pur
- **Fenster:** Dreifachverglasung sorgt für ruhige und helle Räume
- **Haus:** Generalsanierung 2010 abgeschlossen – gepflegter Zustand, solider Reparaturfonds

### Lage & Umgebung:

Die **Zehetnergasse** punktet mit hervorragender Infrastruktur und schneller Verbindung ins Stadtzentrum:

- **Öffis:** U4, S-Bahn und Straßenbahn in Gehweite (Station Hütteldorf)
- **Nahversorgung:** Hofer, Penny, BIPA, Mediamarkt, OBI – alles fußläufig erreichbar
- **Freizeit:** Zahlreiche Restaurants (Pizzeria direkt gegenüber), Sportmöglichkeiten & Radweg direkt ins Zentrum



- **Innenstadt:** In wenigen Minuten mit der U4 direkt zum Karlsplatz

### **Worauf Sie sich freuen können:**

- Perfekte Raumaufteilung – ideal für WGs oder Kleinfamilien
- Stilvoller Altbau mit modernen Annehmlichkeiten
- Komplett ausgestattete Wohnung – sofort bezugsfertig
- Tolle Lage im aufstrebenden 14. Bezirk mit bester Anbindung
- Kein Sanierungsbedarf – gepflegtes Wohnhaus mit Rücklagen

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

**Aktuelle Betriebskostenvorschreibung** wird in den kommenden Tagen nachgerichtet.

**Individuelle Finanzierungsberatung:** Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

### **Besichtigung und weitere Informationen:**

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

### **Ihre Ansprechpartnerin:**

**SHARLEENA HUMMEL**

Mobil: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: [s.hummel@w7.immo](mailto:s.hummel@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER**

KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap