

**1,5-Zimmer Altbauwohnung mit großzügigem Balkon | Nähe
U3 Johnstraße**



Objektnummer: 4576

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	236.000,00 €
Betriebskosten:	81,25 €
USt.:	8,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Konstantin Zengerer

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

T +43 676 3727579





Objektbeschreibung

Charmante 1,5-Zimmer-Wohnung in 1150 Wien – ca. 40 m² mit ca. 10m² Balkon

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in ruhiger und dennoch zentraler Lage! Diese charmante 1,5-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses verbindet urbanes Leben mit angenehmer Ruhe. Auf ca. 40 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Tageslicht, hochwertiger Ausstattung und liebevollen Details. Ob zum Selbstbezug oder als Investment – diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit in einem aufstrebenden Teil Wiens.

Ein besonderes Highlight ist der **hofseitig gelegene Balkon mit ca. 10 m²**, der viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet – ganz ohne direktes Gegenüber.

Key Facts:

- **Komplett saniert:** Vor 12 Jahren erneuert – Leitungen, Installationen, Junkers-Gasetagenheizung
- **Wohnkomfort:** Helle Wohnküche mit freundlichen Durchbrüchen, Parkettboden, Fliesen in Bad/Küche, hofseitiger Balkon mit Holz-Alu-Elementen
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ehemaliges WC als Abstellraum, ca. 6,5 m² großes Kellerabteil mit Fenster (in Bau), direkter Zugang & geplanter Fahrradraum
- **Ruhige Lage & Top-Anbindung:** Innenhoflage ohne Gegenüber, 4–5 Min. zur U3 Johnstraße, nahe Meiselmarkt, Schmelz & Schönbrunn

Sonstiges:

Der Dachbodenausbau ist eingereicht, damit auch der Einbau eines Liftes sowie die Sanierung und Dämmung der Fassade und allgemeinen Teile des Hauses. Eine Balkonvergrößerung im Zuge des Ausbaus ist möglich.

Einziehen oder investieren – diese Wohnung bietet beides in einem aufstrebenden Wiener Grätzl!

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Kaufpreis: EUR 236.000,- (VB)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Finanzierungsservice:

Unser Finanzierungsservice unterstützt Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Besichtigung und weitere Details:

Für ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen!

Ihr Ansprechpartner:

Konstantin Zengerer

Mobil: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

E-Mail: k.zengerer@w7.immo

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden 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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap