

**Helle 1-Zimmerwohnung in zentraler Lage – sofort  
beziehbar | Komplett möbliert (optional)**



**Objektnummer: 4794**

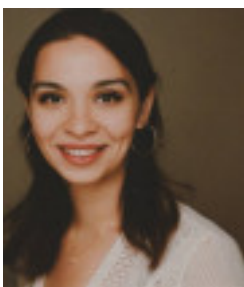
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	28,00 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,38 €
<b>USt.:</b>	8,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sora Khan**

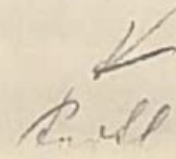
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien





and  
there  
are then

• MEZZANIN . I. STOCK •



## Objektbeschreibung

Diese charmante, ca. **28 m<sup>2</sup> große Garconniere** befindet sich im **1. Stock (Mezzanin)** eines Mehrparteienhauses im 10. Bezirk von Wien. Die Wohnung ist **südseitig ausgerichtet** und bietet dadurch eine helle, freundliche Wohnatmosphäre über den ganzen Tag hinweg.

### Ausstattung & Raumaufteilung

- heller Wohn-/Schlafbereich mit Laminatboden
- **Kochnische im Vorraum** – kompakt und funktional
- **separates Badezimmer mit Dusche und WC**
- **neuer Boiler** (Erneuerung vor ca. 2 Jahren)
- Böden: Laminat im Wohnraum, Fliesen im Bad
- **vollmöbliert**, inklusive Kochnische und Inventar

Beheizt wird die Wohnung derzeit über ein **Infrarotpaneel**, das eine angenehme und energieeffiziente Wärme erzeugt. Optional kann zusätzlich eine mobile Ölheizung verwendet werden.

Dank der **neu gedämmten Fassade** im Zuge der Sanierung bleibt die Wohnung auch in den kühleren Monaten angenehm warm und energieeffizient.

Direkt neben der Wohnungstüre befindet sich ein renovierter ehemaliger Gang-WC, der nun als praktischer Abstellraum genutzt werden kann – ideal für Stauraum oder Haushaltsgeräte.

Ein **Kellerabteil** steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung wurde bisher als **Kurzzeitvermietung** genutzt und eignet sich ideal für **Singles, Berufspendler oder Anleger**, die eine kompakte Einheit in gefragter Lage suchen.

Das Haus verfügt über kein Lift, der Mezzanin-Stock ist jedoch leicht und bequem über wenige Stufen erreichbar.

## **Laufende Generalsanierung des Hauses**

Das Gebäude wird derzeit **umfassend generalsaniert**, der Abschluss der Arbeiten ist für **Dezember 2025** geplant.

Folgende Maßnahmen sind bereits umgesetzt bzw. in Arbeit:

- **Fassade komplett erneuert und wärmegeklämt**
- **sämtliche Leitungen im gesamten Haus neu verlegt**
- **Modernisierung der Allgemeinflächen**

Damit entsteht eine **nachhaltig aufgewertete Liegenschaft** mit modernem Standard und deutlich gesteigertem Wertpotenzial.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse im beliebten Wohngebiet von **Favoriten** – mit ausgezeichneter Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten:

- Supermärkte (BILLA, HOFER, PENNY), Apotheke, Bäckerei und Cafés **in unmittelbarer Nähe**
- **Kindergärten, Schulen und Spielplätze** fußläufig erreichbar
- **Laubepark** und **Arthaberpark** bieten Grünflächen, Spielmöglichkeiten und Erholung gleich ums Eck
- **VHS Favoriten** und **Arthaberplatz** mit vielseitigem Kultur- und Freizeitangebot in Gehweite

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

Die Lage bietet eine **hervorragende Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz**:

- **Straßenbahnlinien 6 und 11** – direkte Verbindung zur **U1-Station Reumannplatz** und **U6-Station Philadelphiabrücke**
- **Buslinie 14A** – Richtung **Matzleinsdorfer Platz** (zukünftige U2-Station) und **Margaretenplatz**
- **Buslinien 7A und 66A** im näheren Umfeld der Buchengasse
- **U1 Reumannplatz** – in wenigen Minuten erreichbar
  - ca. **10 Minuten bis zum Wiener Hauptbahnhof**
  - ca. **15 Minuten bis ins Stadtzentrum (Stephansplatz)**

Auch der **Bahnhof Wien-Favoriten** mit Anschluss an Regionalzüge und die Südbahn ist bequem erreichbar.

## Fazit

Eine **lichtdurchflutete, südseitige Stadtwohnung** mit **energieeffizienter Infrarotheizung, kompletter Möblierung, praktischem Abstellraum, Top-Anbindung** und **laufender Haussanierung**, die langfristigen Mehrwert schafft.

Ideal als **Singlewohnung oder Zweitwohnsitz** – kompakt, modernisiert und hervorragend gelegen.

## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 99.000,- + 10.000 Euro Ablöse VHB**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

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

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**SORA KHAN**

? Mobil.: +43 664 132 68 94?

? E-Mail: s.khan@w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap