

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wien

ERSTBEZUG nach Generalsanierung! Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Top Ruhelage



Objekt-Nr. **OM-446503**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Urbanek

Waidhausenstraße 22/2/1
1140 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	47,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	186 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung wird derzeit umfassend saniert und voraussichtlich bis spätestens Mitte April 2026 fertiggestellt. Im Zuge der Sanierung entstehen moderne, helle Wohnräume mit optimaler Raumaufteilung.

Die Immobilie bietet einen großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer sowie ein neu gestaltetes Badezimmer. Durch die hochwertige Ausführung eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch als attraktive Anlage.

Die absolut ruhige Lage im Innenhof sowie die gute Anbindung machen diese Wohnung besonders interessant.

Diese Immobilie eignet sich perfekt als Eigenheim mit hoher Lebensqualität oder als wertbeständige Anlage in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

Bitte keine Anfragen von Makler:innen - Verkauf ausschließlich privat.

PROVISIONSFREI

Hinweis:

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um Visualisierungen (Renderings), welche den geplanten Zustand der Wohnung nach der Generalsanierung zeigen. Die Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung und wird voraussichtlich bis spätestens Mitte April 2026 fertiggestellt. Bei einem frühzeitigen Kauf können Sie die Schlüsselfertige Ausstattung und Design sogar noch mit bestimmen.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Waidhausenstraße, 1140 Wien, und überzeugt durch ihre sehr gute Infrastruktur:

Straßenbahn 49 & 52

Bus 47A

U4 Ober St. Veit ca. 10 Minuten

Nahversorger wie Lidl, Billa, Apotheken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Strom
Baujahr	1976
HWB	98,00 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	C
fGEE	1,59
fGEE Energieklasse	C

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

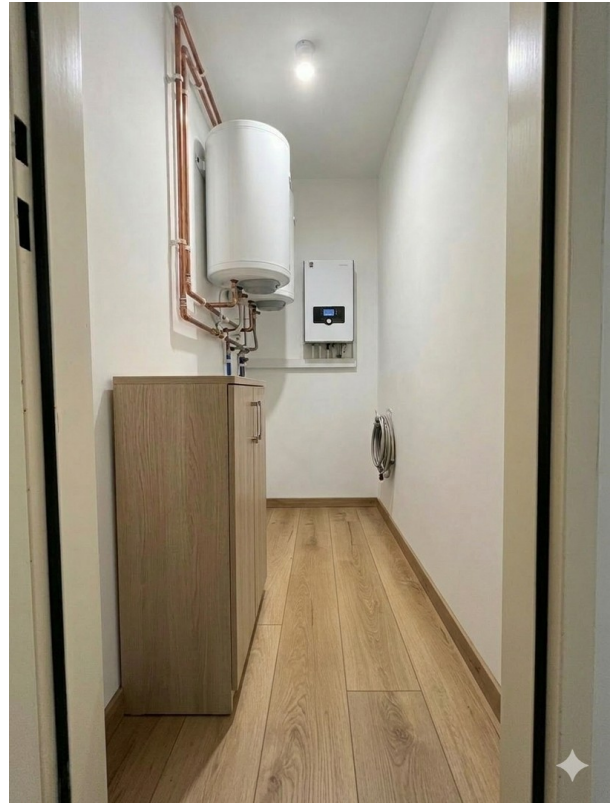




Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Lage in der Natur und Ausrichtung der Wohnung

