

## **Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen – Wohlfühlen garantiert!**



Balkon

**Objektnummer: 960/70917**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,21
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	277,09 €
<b>USt.:</b>	30,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60







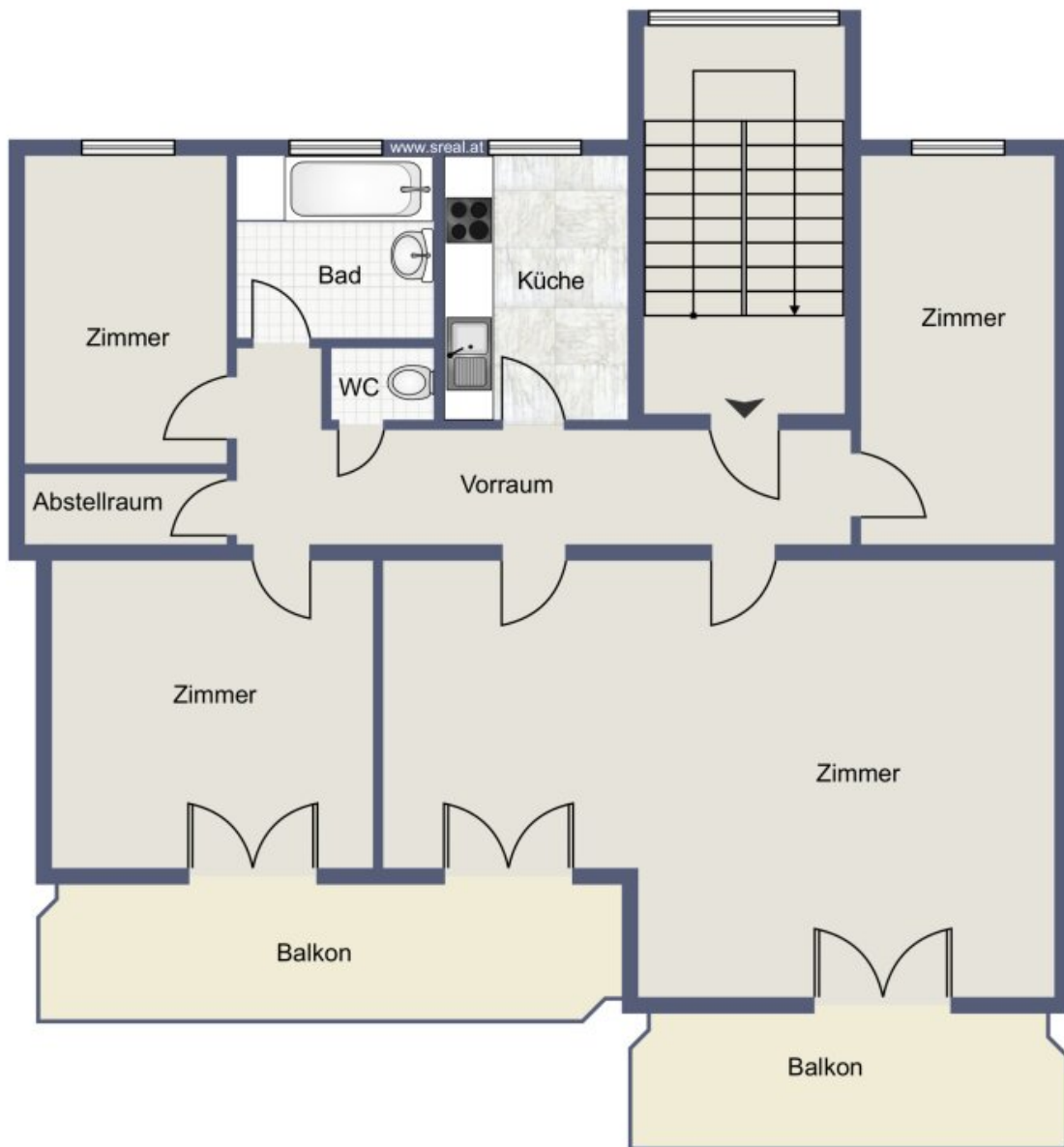




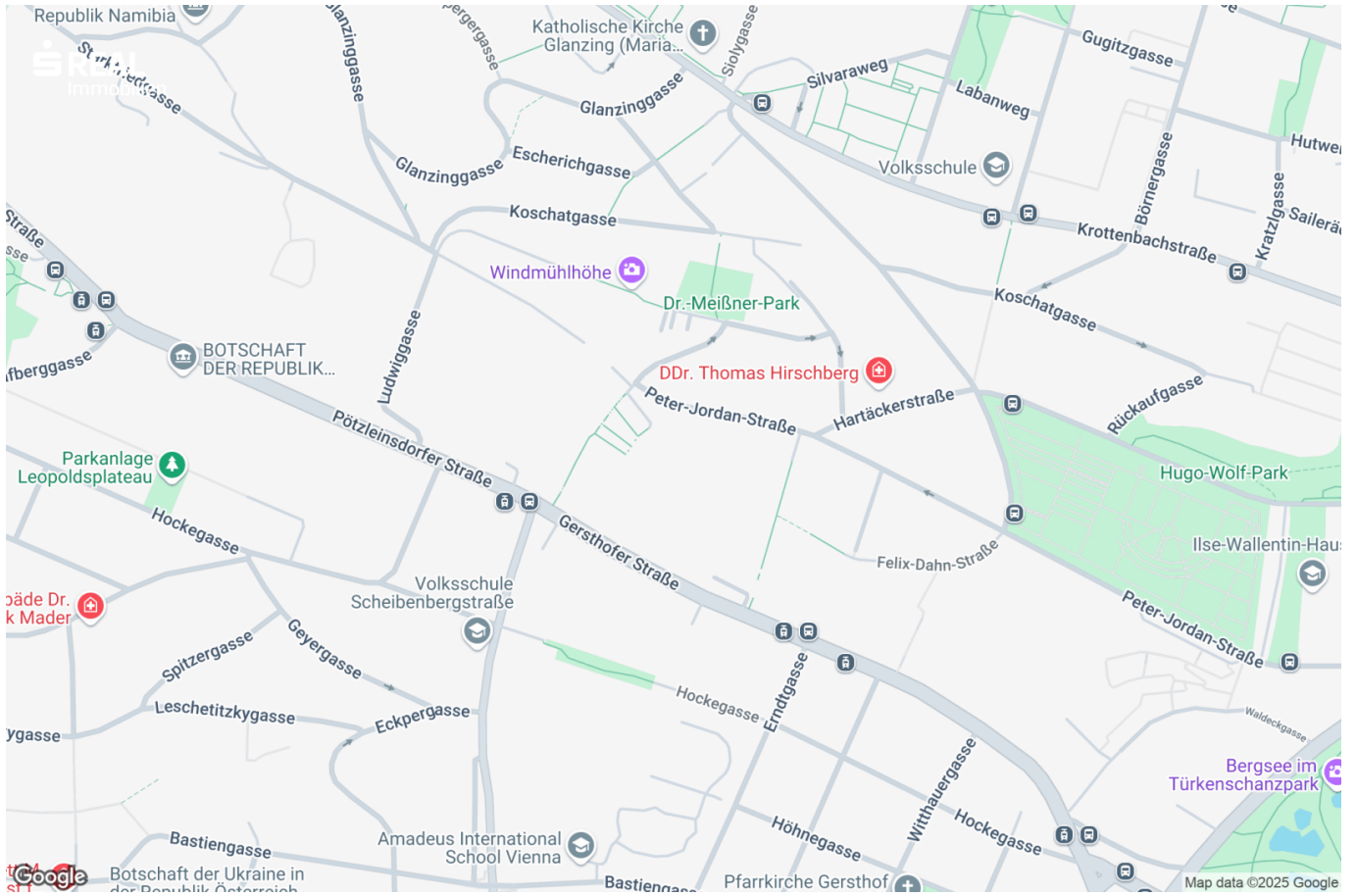








Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens, eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann sofort bezogen werden. Küche und Bad sind funktional und intakt – ideal für einen sofortigen Start. Wer jedoch individuelle Akzente setzen möchte, kann diese Räume nach eigenen Vorstellungen modernisieren und so zusätzlichen Wert schaffen.

Die Wohnung liegt in einer 7 Häuser umfassenden Siedlung im Haus 2. Dieses ist über einige Stufen erreichbar – das sorgt für zusätzliche Ruhe und Privatsphäre und unterstreicht die abgeschiedene Lage Ihrer Oase inmitten der Stadt.

Der nahegelegene Türkenschanzpark sowie der Pötzleinsdorfer Schlosspark bieten herrliche Spazierwege und Erholungsmöglichkeiten.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Straßenbahn Linie 41 und Buslinie Nr 40 sind in nur 5 Minuten fußläufig erreichbar.

### Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 99 m<sup>2</sup>, gesamte Etage (da Hanglage befinden sich die Balkone eig. im 2. Stock)
- **Zimmeraufteilung:**
  - 1 großzügiger Wohn- und Esssalon (~40 m<sup>2</sup>) mit Vollholzparkett und direktem Ausgang auf südseitige Terrasse
  - 3 separate Schlafzimmer – ideal für Familien oder WG
- **Außenflächen:** 2 südseitige Balkone mit Blick ins Grüne
- **Zusätzliche Räume:** Bad mit Wanne & Bidet, separates WC, Abstellraum, großes Kellerabteil (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- **Parken:** Garagenplatz im KP inkludiert (12 m<sup>2</sup>)
- **Heizung:** Radiatoren mit Fernwärme (derzeitige Kosten für WW und Heizung EUR 191.-/Monat)
- **Gemeinschaftsräume:** Waschküche & Trockenraum

## **Fazit:**

Diese Wohnung bietet Ihnen sofortigen Wohnkomfort, flexible Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Gestaltung. Eine seltene Gelegenheit, Natur und Stadtleben in perfekter Harmonie zu genießen.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap