

Ihr Wohntraum – Ruhige 3-Zimmer mit Loggia



Wohnzimmer

Objektnummer: 960/71044

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	82,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	175,27 €
USt.:	22,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

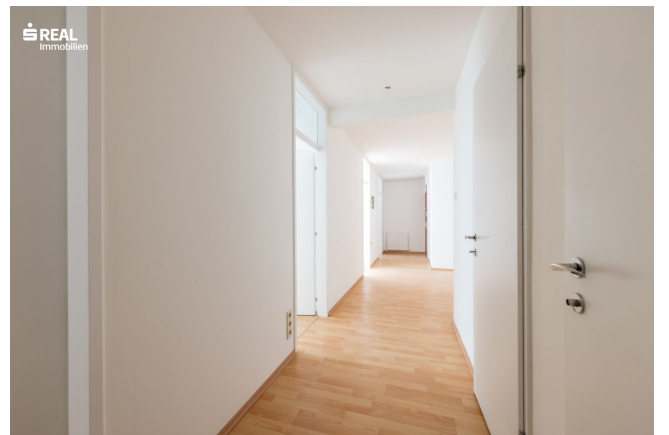
Ihr Ansprechpartner



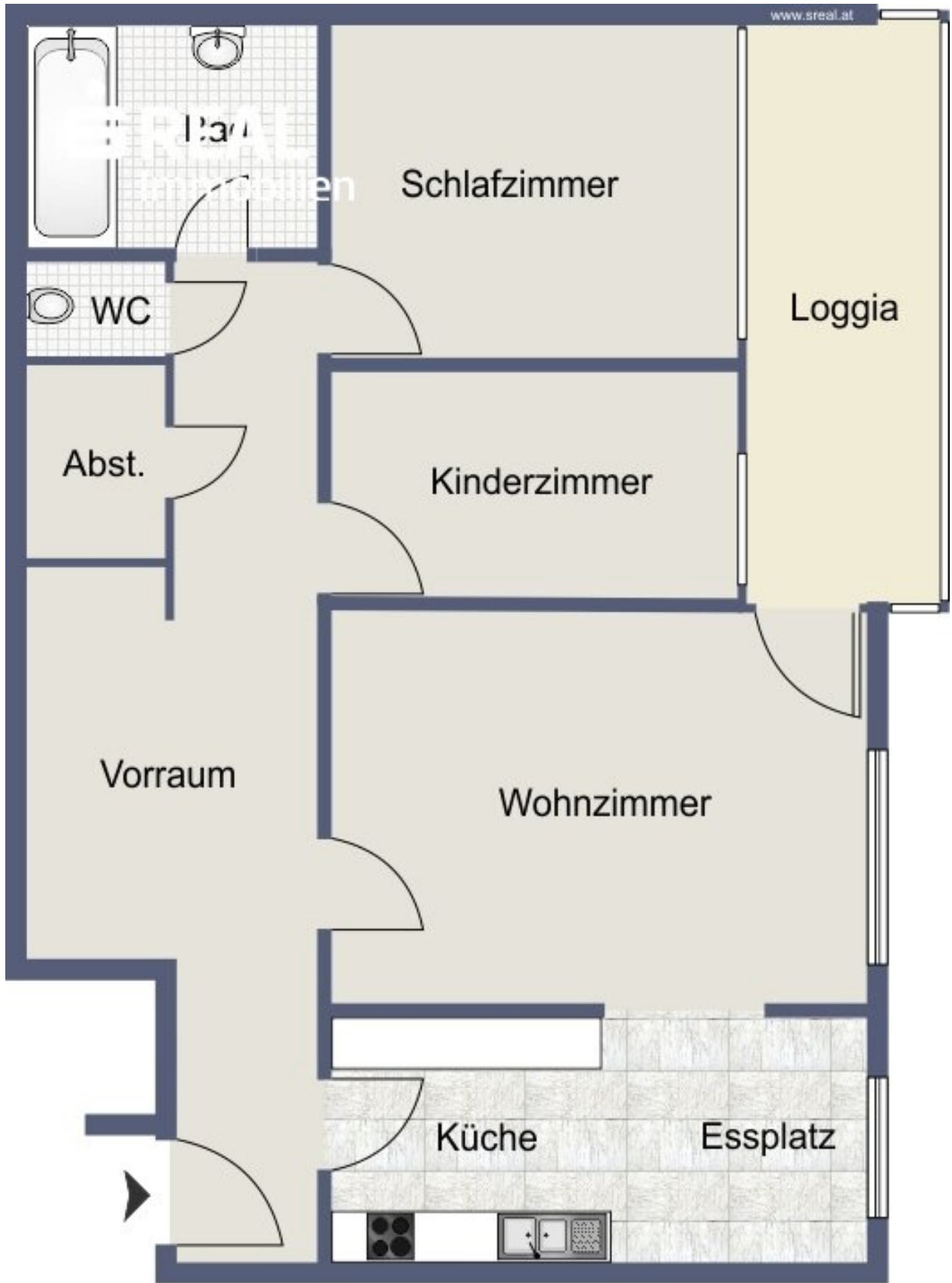
Dr. Christine Klingler

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

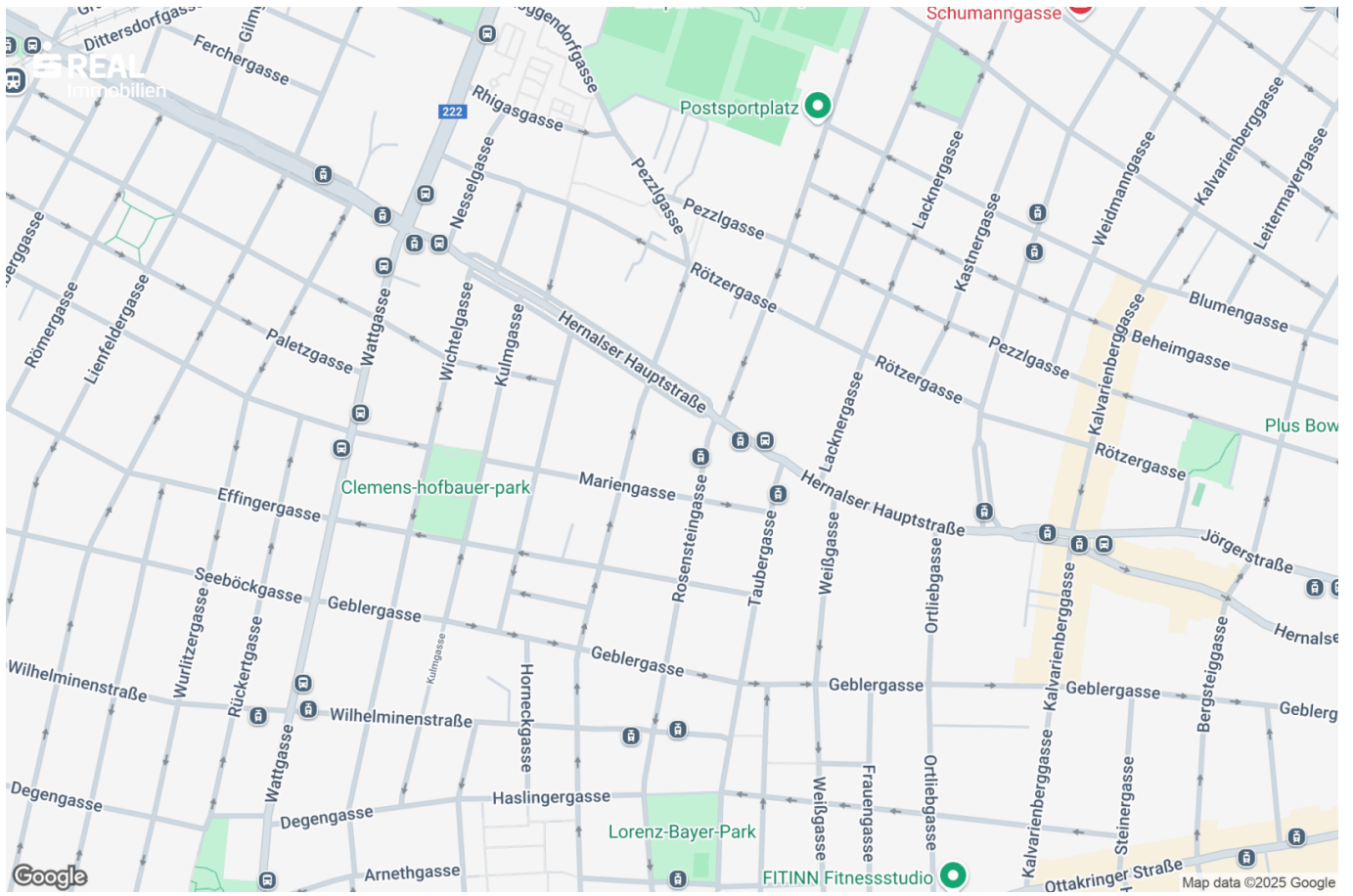








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Ihr Wohntraum in 1170 Wien – Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & perfekter Anbindung!

Diese charmante **3-Zimmer-Wohnung** im **1. Liftstock** eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre. **Alle Räume sind hofseitig ausgerichtet**, sodass Sie hier absolute Ruhe genießen – mitten in der Stadt!

Mit **82,46 m² Wohnfläche** überzeugt dieses Zuhause mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Das Highlight ist die **ca. 10 m² große, ostseitige Loggia**, die perfekt für entspannte Morgenstunden im Freien geeignet ist.

Wohnen mit Wohlfühlfaktor

- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit direktem Zugang zur Loggia
- **Zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer** – ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer
- **Separate Küche** mit viel Platz für kulinarische Ideen
- **Modernes Badezimmer** mit Badewanne für entspannte Stunden
- **Praktischer Abstellraum & großzügiger Vorraum** für optimalen Stauraum
- **Beheizt wird mit einer effizienten Hauszentralheizung** – derzeitige Kosten: ca. **EUR 180,-/Monat**
- **Ein absolut trockenes Kellerabteil** gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum

Perfekte Infrastruktur & erstklassige Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in der beliebten **Gschwandnergasse** im Herzen von Hernalz – einer Wohngegend, die urbanes Flair mit hoher Lebensqualität verbindet.

Optimale öffentliche Anbindung:

- Die **neue U5-Station Elterleinplatz (in Bau)** wird eine noch schnellere Verbindung ins Stadtzentrum ermöglichen.
- Straßenbahnlinien **43 und 9** – in wenigen Minuten in der Innenstadt oder am Westbahnhof.
- **U6-Stationen Alser Straße & Josefstädter Straße** gut erreichbar.

Top Nahversorgung:

- Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in direkter Umgebung.
- **Hernalser Hauptstraße** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.
- Der nahegelegene **Brunnenmarkt** mit frischen Lebensmitteln und internationalem Flair.

Freizeit & Erholung – Natur in Stadtnähe:

- **Absolute Ruhe** dank komplett hofseitiger Ausrichtung.
- **Pezzipark & Dornbacher Park** laden zu entspannten Spaziergängen ein.
- **Schwarzenbergallee & Wienerwald** sind schnell erreichbar und bieten wunderbare Lauf- und Wanderwege.
- Das **Jörgerbad** sowie verschiedene Fitnessstudios befinden sich in der Nähe.

Diese Wohnung vereint perfekte Lage, Ruhe und hohen Wohnkomfort.

Interesse? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap