

## **Moderne Balkonwohnung für Singles oder Pärchen Nähe Meidlinger Hauptstraße**



**Objektnummer: 960/70142**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	60,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,38 €
<b>USt.:</b>	14,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

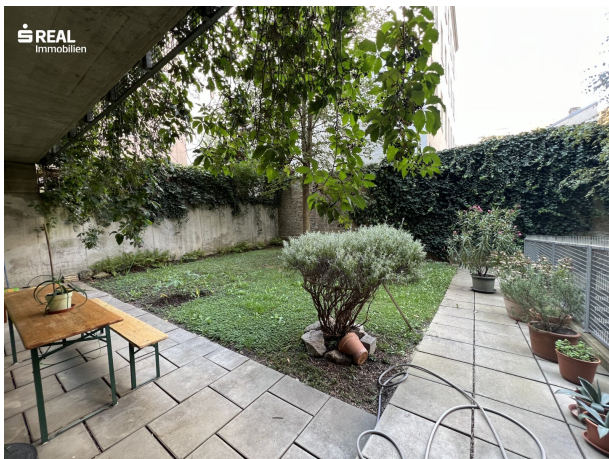
## Ihr Ansprechpartner



### Cornelia Baumgartner

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26343  
H + 43 664 88707284





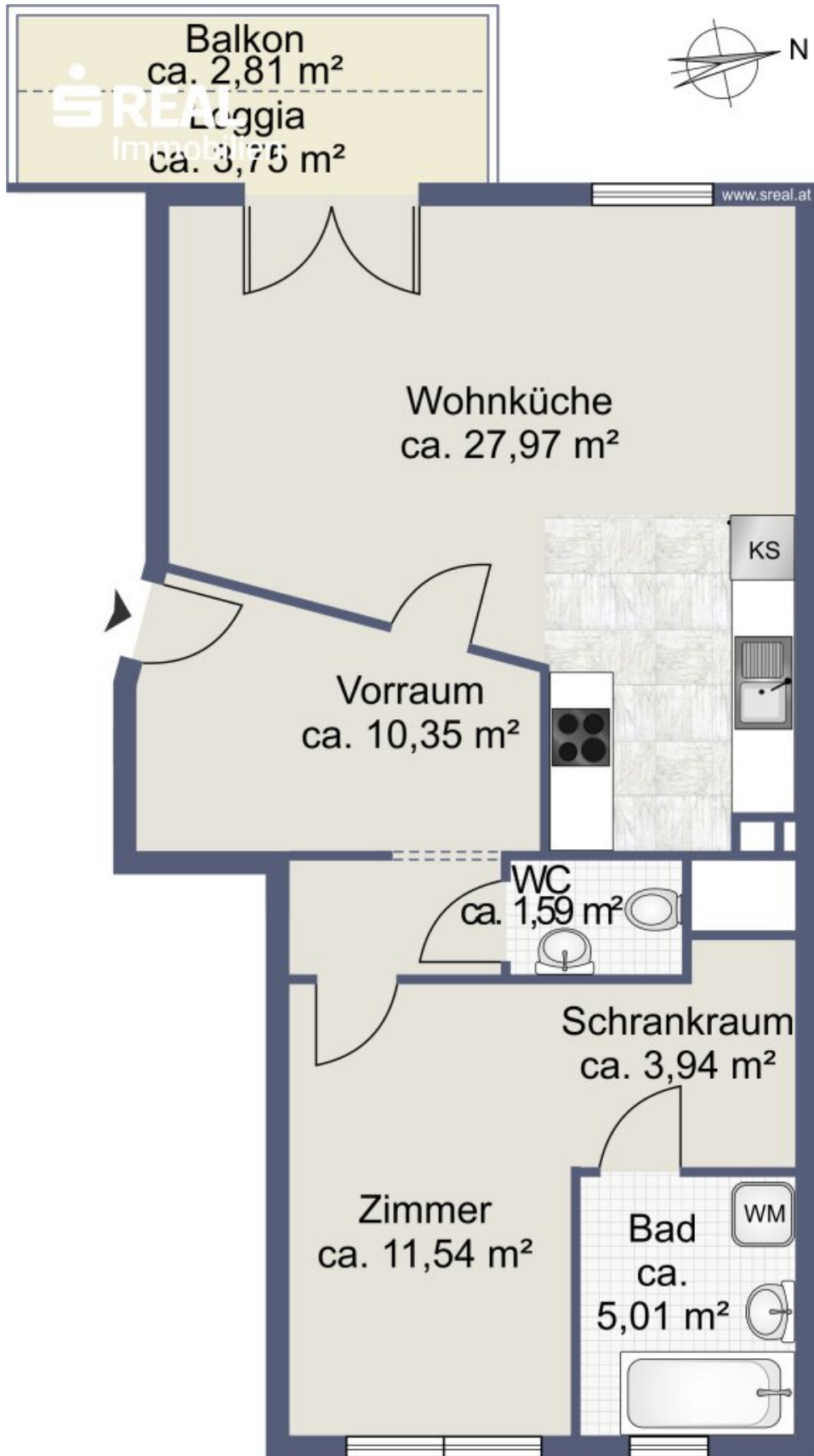












Skizze Wohnung

# Objektbeschreibung

## Moderne Balkonwohnung für Singles oder Paare.

Diese moderne 2 Zimmer-Balkonwohnung befindet sich im **4. Liftstock** einer äußerst gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 2008 und bietet Ihnen ein komfortables Zuhause in zentraler Lage von Meidling.

Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Balkon von ca. 7 m<sup>2</sup> ist die Wohnung perfekt für alle, die das städtische Leben in Wien genießen möchten.

Die ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein gemütliches Schlafzimmer mit Ost-Ausrichtung und einen praktischen Abstellraum. Der südwestlich ausgerichtete Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Mit ihrer praktischen und durchdachten Aufteilung eignet sich diese Wohnung ideal für Singles oder Paare.

## Ausstattung:

- Wohnküche (ca. 28 m<sup>2</sup>): Das Herzstück der Wohnung, ideal für gesellige Abende und ausgestattet mit einer modernen Küche mit Bar.
- Schlafzimmer (über 11 m<sup>2</sup>, ostseitig ausgerichtet): Bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank mit angrenzendem Schrankraumbereich (ca. 4 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum.
- Badezimmer (ca. 5 m<sup>2</sup>): Ausgestattet mit einer Badewanne, die für entspannende Momente sorgt.
- separates WC
- Vorraum (ca. 10 m<sup>2</sup>): Großzügig geschnitten und ideal für mehrere Schränke sowie für eine Garderobe.
- Balkon (Süd-West, ca. 7 m<sup>2</sup>): Der überdachte Balkon bietet zusätzlichen Wohnraum im Freien und lädt zum Entspannen ein.
- **Kellerabteil:** Zur Wohnung gehörig, bietet zusätzlichen, großzügigen Stauraum für saisonale Gegenstände.
  
- **Gargenstellplatz:** Optional kann ein Garagenstellplatz angemietet werden (nach Verfügbarkeit).
  
- **Gemeinschaftseinrichtungen:** Zusätzlich zur Wohnung stehen den Bewohnern verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung:
- **Gemeinschaftsräume:** Ideal für gesellige Treffen, ausgestattet mit einer Küchenzeile, Platz für Freizeitaktivitäten (Fitnessgeräte, Tische, Couch, Getränk Kühlschrank usw.) und einem WC.
- **Fahrradraum:** Für die sichere Unterbringung von Fahrrädern, Blumentöpfen usw.

- **Gemeinschaftsgarten:** Mit einem extra Bereich mit Beeten, in denen die Bewohner gerne Gemüse und Obst anbauen können, fördert der Garten die Gemeinschaft und bietet einen grünen Rückzugsort.

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage in 1120 Wien, in Nähe zur Meidlinger Hauptstraße. Die U-Bahnlinien U4 und U6 sind rasch erreichbar.

### **- Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Mit der Buslinien 63A, die direkt vorm Haus hält gelangt man rasch und bequem zur Meidlinger Hauptstraße oder zur Station Wien Längenfeldgasse U4/U6.
- Wer lieber zu Fuß geht, erreicht die U-Bahn-Station U6 (Meidlinger Hauptstraße) in ca. 7 Gehminuten und die U-Bahn-Station U4 (Längenfeldgasse) in ca. 10 Gehminuten.
- Die Straßenbahnlinien 62 und 18 sowie Buslinien 12A (und 63A direkt vorm Haus) sind ebenfalls in der Nähe und bieten eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Supermärkten, Bäckereien, Cafés und Einzelhändlern, die die tägliche Versorgung erleichtern. Besonders hervorzuheben ist der Meidlinger Markt, der sich in der Nähe (ca. 12 Gehminuten) befindet und eine große Auswahl an frischen Lebensmitteln, regionalen Produkten und internationalen Spezialitäten bietet.

Der Markt ist aber nicht nur ein Ort zum Einkaufen, sondern auch ein beliebter Treffpunkt für Anwohner und Besucher. Die entspannte Atmosphäre lädt dazu ein, in einem der Cafés oder Bistros zu verweilen und die lokale Kultur zu genießen.

### **Fazit:**

Diese Wohnung kombiniert modernen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage und einem breiten Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen. Ideal für alle, die das Leben in Wien schätzen und gleichzeitig einen Rückzugsort zum Entspannen suchen.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3099078?accessKey=6792>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen. Auf Ihre Anfrage schicken wir Ihnen gerne ein Exposé mit näheren Informationen und der Liegenschaftsadresse per Mail zu. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

**Sie brauchen eine Finanzierung? Nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot der**

**Erste Bank und Sparkassen! Wir stellen gerne den Kontakt zu unseren Wohnbauspezialist:innen her.**

## **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 <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap