FRISCH FERTIG: 4-Zi-Wohnung mit Garten und erstklassiger Ausstattung - Nähe Hauptbahnhof

ETW_1100 Wien

Objektnummer: 1626_27147

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 1910
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	85,97 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	21,24 m²
Heizwärmebedarf:	C 119,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,05
Kaufpreis:	297.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Silvana Ljubisavljevic

RE/MAX Favorit
Laxenburgerstr 21
1100 Wien

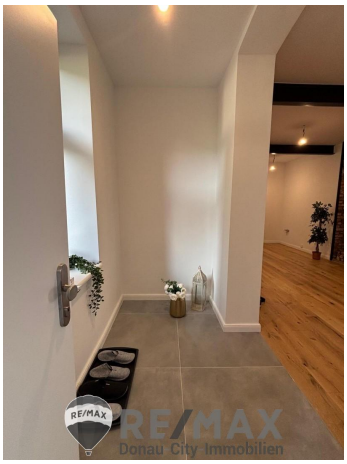
H +43 660 44 900 39

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

FRISCH FERTIG: 4-Zi-Wohnung mit Garten und erstklassiger Ausstattung - Nähe Hauptbahnhof

Willkommen in dieser eleganten 3-Zimmer-Loft-Wohnung, die durch ihre offene Bauweise, hochwertige Materialien und modernes Design überzeugt. Das attraktive Erdgeschoss bietet auf etwa 85,97 m² Wohnfläche ein einzigartiges Wohnerlebnis in einem charmanten Gebäude mit Geschichte. Derzeit ist die Wohnung als 3-Zimmer-Wohnung gestaltet, kann jedoch mit geringem Aufwand in eine 4-Zimmer-Wohnung umgebaut werden, um zusätzlichen Raum nach Ihren Wünschen zu schaffen.

Die beeindruckende Raumhöhe von 3 Metern schafft ein offenes und luftiges Ambiente, das den Räumen eine besondere Leichtigkeit verleiht. Dank des offenen Grundrisses verschmelzen Wohn-, Koch- und Essbereich zu einem harmonischen und einladenden Mittelpunkt des Zuhauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit 33,13 m² bildet das Herzstück der Wohnung – hier vereinen sich modernes Design und Funktionalität auf perfekte Weise. Von diesem Bereich aus gelangen Sie direkt in den Garten (21,24 m²), der teilweise überdacht ist. Der Garten ist mit Außenbeleuchtung, Steckdosen sowie einem frostsicheren Wasseranschluss ausgestattet – ideal für entspannte Abende im Freien oder gesellige Zusammenkünfte.

Im Wohnzimmer sorgt ein Kamin für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Der Kamin ist aus original alten Klinker- und Dachbodenziegeln gefertigt und bietet die Möglichkeit, einen Festbrennstoffofen mit Sichtfenster zu installieren. Eine Holzscheit-Aufbewahrung unterstreicht das rustikale Flair des Raumes. Die Wohnung verfügt über drei bis vier flexibel nutzbare Zimmer, die als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Das moderne Badezimmer ist hochwertig ausgestattet mit stilvollen Sanitärobjekten, einer Badewanne sowie einer separaten Dusche.

Ausstattungshighlights:
-Hochwertiges Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen sorgt für Wärme und Eleganz
-Stilvolle Fliesen setzen elegante Akzente
-Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner vorhanden
-Das BOSCH-Brennwertgerät steuert die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung; bequem regelbar per digitalem Raumthermostat oder auch via Smartphone-App

Die Sicherheit Ihrer Familie ist durch eine hochwertige Sicherheits- und Brandschutztür mit Mehrfachverriegelung bestens gewährleistet. Die Kunststofffenster sind mit 3-fach Verglasung ausgestattet, was optimalen Schall- und Wärmeschutz bietet. Die Lage besticht durch eine

hervorragende Anbindung an die Infrastruktur Wiens. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Restaurants, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, die Ihren Alltag bequem gestalten. Die U-Bahn-Station ist nur fünf Gehminuten entfernt, sodass Sie schnell und unkompliziert andere Stadtteile Wiens erreichen können. Der Hauptbahnhof Wien, der zentrale Verkehrsknotenpunkt der Stadt, ist in nur zehn Minuten zu Fuß oder wenigen Minuten mit der U-Bahn erreichbar. Das Stadtzentrum ist ebenfalls innerhalb von etwa zehn Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Diese Lage bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und guter Erreichbarkeit – ideal für alle, die das pulsierende Leben Wiens genießen möchten.

Laufende monatliche Kosten:
Ru?cklage: ca.€ 88,20
Betriebskosten brutto ca. € 179,06

Diese moderne Wohnung vereint zeitlose Eleganz mit modernem technischen Komfort – das perfekte Zuhause zum Wohlfühlen, Leben und Arbeiten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und starten Sie in Ihr neues Kapitel! Besichtigung mit Einzelterminen am Freitag, den 13.06.2025 in der Zeit von 12:00 Uhr bis 15:00 Uhr! Um Voranmeldung wird gebeten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Richtpreis: € 297.000,-- *)

***) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben vera?ndern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Hei zwä.0 rmeWh/bed(m² arf: a)
Kla sse C
Hei zwä rme bed arf: Fak tor 2.0 5

Gesamtenergieeffizienz: Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: