

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage!



Objektnummer: 2860

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gonzagagasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	97,21 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 100,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	292,00 €

Ihr Ansprechpartner



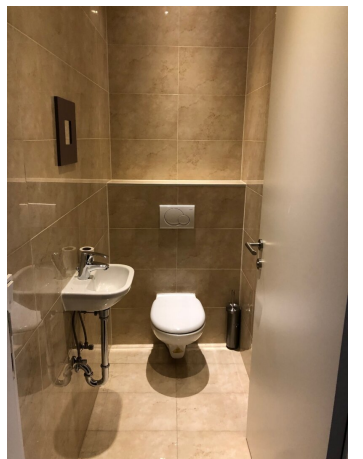
Yelena Nikolayeva

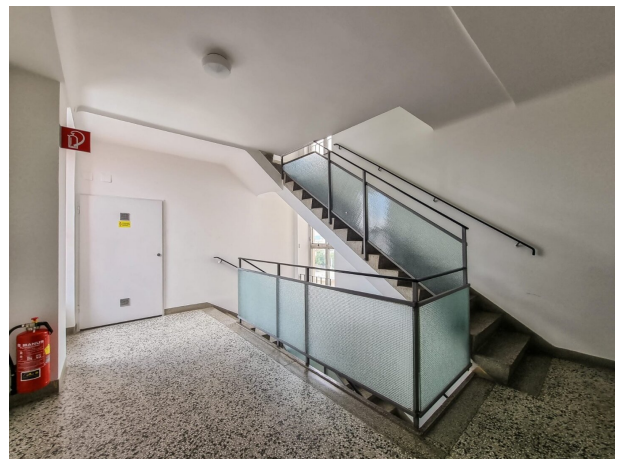
Austria Real GmbH
Jasomirgottstraße 6/Xb
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt

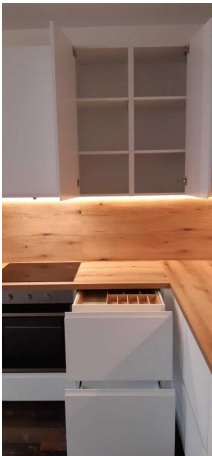
T +4312632555
H 066488319007

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

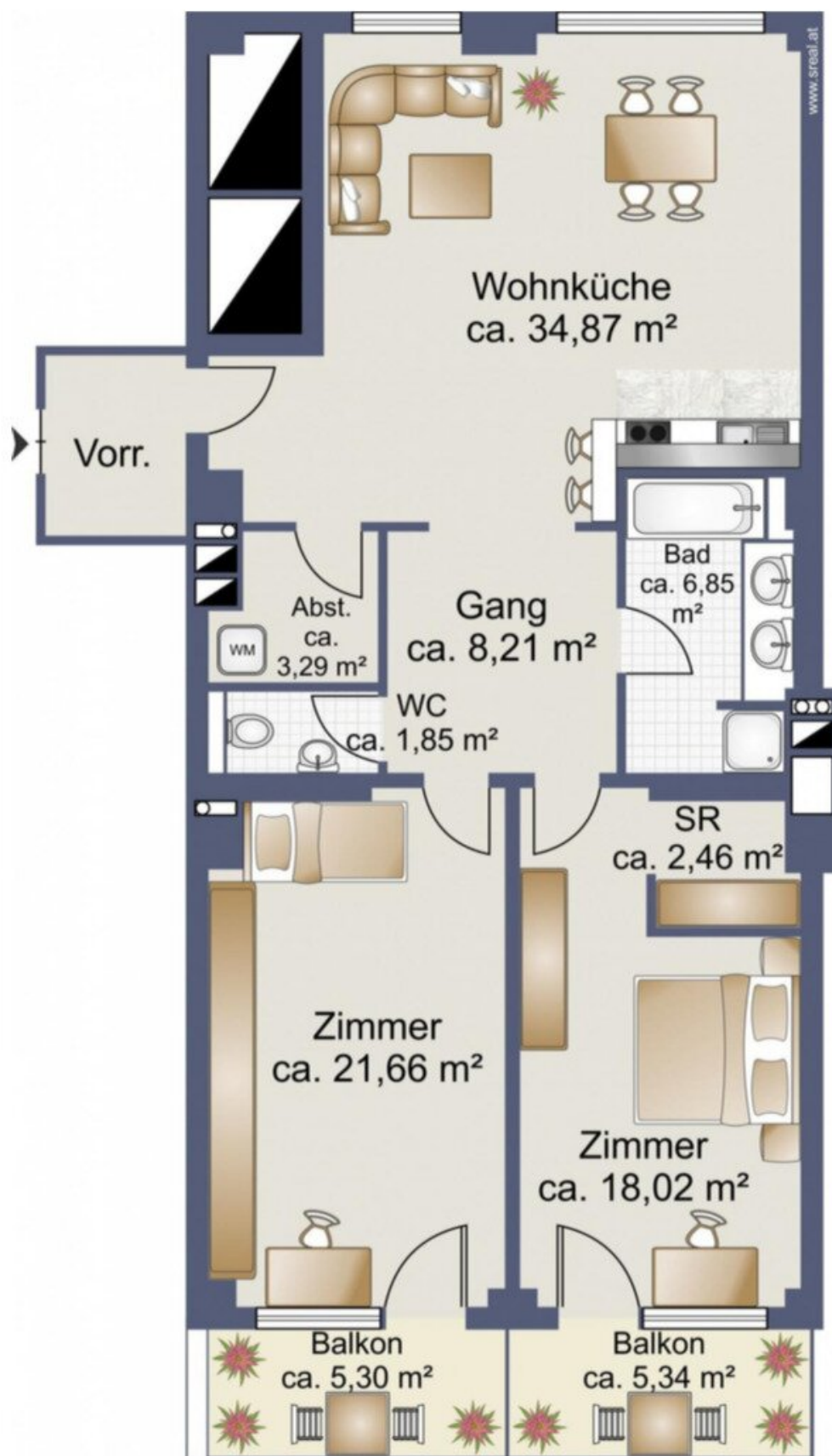












Skizze

Objektbeschreibung

Diese großzügige und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und eine Wohnfläche von ca. 105 m². Die Immobilie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1967 und bietet ein angenehmes Wohnambiente in ruhiger Lage. Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet.

Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und den großzügigen Wohn-/Essbereich, der viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Raumaufteilung überzeugt durch Großzügigkeit und Funktionalität:

- **Wohnküche (ca. 34,87 m²):** Der offene Wohn-/Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Er bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke sowie einen großzügigen Esstisch. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima.
- **Zimmer 1 (ca. 21,66 m²) & Zimmer 2 (ca. 18,02 m²):** Zwei geräumige Schlafzimmer mit Zugang zu jeweils einem eigenen Balkon (ca. 5,30 m² und 5,34 m²). Ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer oder Homeoffice nutzbar.
- **Badezimmer (ca. 6,85 m²):** Modern ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.
- **Separate Toilette (ca. 1,85 m²):** Praktisch vom Bad getrennt für zusätzlichen Komfort.
- **Abstellraum (ca. 3,29 m²):** Direkt beim Eingang gelegen, ideal für Haushaltsgeräte oder Vorräte.
- **Gang/Flur (ca. 8,21 m²):** Verbindet alle Räume zentral und bietet Stellfläche für eine Garderobe.
- **Zusätzlicher Stauraum (SR – ca. 2,46 m²):** Perfekt als begehbare Kleiderschrank oder kleines Büro.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre großzügigen Räume, sondern auch durch zwei sonnige **Balkone**, die zum Entspannen im Freien einladen. Die Raumaufteilung ist ideal für Familien, Paare oder auch Wohngemeinschaften.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <25m

Apotheke <250m

Klinik <700m

Krankenhaus <575m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <150m

Universität <600m

Höhere Schule <825m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige

Geldautomat <150m

Bank <200m

Post <325m

Polizei <425m

Verkehr

Bus <25m

U-Bahn <125m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap