Moderne 3-Zimmerwohnung in Urbaner Lage mit Loggia

1 Umgebung

Objektnummer: 1662_3046

Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	535.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Andreas Winter

RE/MAX

RE/MAX

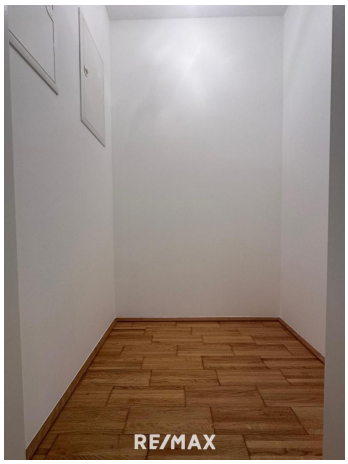
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese helle, freundlich gestaltete 3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2013 vereint stilvollen Wohnkomfort mit durchdachter Funktionalität – ideal als Eigenheim oder renditestarke Anlage. Der barrierefreie Zugang, die großzügige Loggia und die hervorragende urbane Lage machen dieses Objekt zu einem echten Wohnhighlight.

Mit südwestlicher Ausrichtung überzeugt die Wohnung durch ihre hellen Räume und eine warme, einladende Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit integrierter, moderner Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Loggia – perfekt zum Entspannen und Genießen.

Zwei weitere helle Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer – hier ist Platz für Ihre Lebensgestaltung.

Das moderne Badezimmer ist mit Badewanne, Doppelwaschbecken und hochwertigen Armaturen ausgestattet. Ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein zugehöriges Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Raumaufteilung:
• Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
• Zwei separat begehbare Zimmer
• Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken
• Separates WC
• Abstellraum
• Vorraum

Zusätzlich:
• Kellerabteil
• Loggia
• optionaler Garagenplatz: Kaufpreis EUR 35.000.- (BK Gesamt für Garage ca. EUR 42.- /Monat)

Lage & Infrastruktur
Die Wohnung befindet sich in der Gombrichgasse – einer der aufstrebendsten Wohngegenden Wiens. Die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld macht diesen Standort besonders attraktiv. Der Wiener Hauptbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie beste Nahversorgung. Für Erholung im Grünen sorgen der nahegelegene Schweizergarten und der Schlosspark Belvedere.

Öffentliche Verkehrsanbindung:
• U-Bahn: U1 – Hauptbahnhof (ca. 5 Gehminuten)

• S-Bahn, Regional- und Fernzüge
• Straßenbahnlinien: D, O, 18
• Buslinien: 13A, 69A

Fazit:
Diese Wohnung ist eine perfekte Symbiose aus urbanem Lebensstil, Wohnqualität und moderner Architektur. Ob zur Eigennutzung oder als Investition – hier lohnt sich ein zweiter Blick!