

# **Elegante 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia in grüner Lage im Herzen Wiens**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 20779**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Weißgerberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	160,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	1.230.000,00 €
Betriebskosten:	265,62 €
USt.:	26,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







3SI  
MAKLER

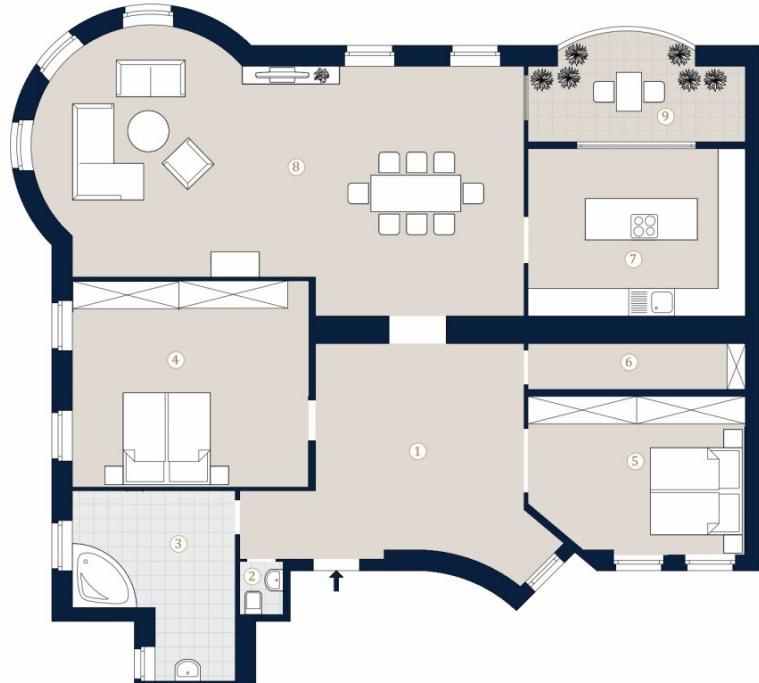
Weißgerber Straße  
1030 Wien

Top 7

Wohnfläche 150,94 m<sup>2</sup>  
Loggia 9,84 m<sup>2</sup>

- 1 Vorzimmer
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Schrankraum
- 7 Küche
- 8 Zimmer
- 9 Loggia

Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

Willkommen in einer außergewöhnlichen Wohnperle im Herzen Wiens!

Diese exklusive ca. 150 m<sup>2</sup> große Wohnung mit einer knapp 10 m<sup>2</sup> Loggia, die in den idyllischen Innenhof – Ihre persönliche grüne Oase – ausgerichtet ist, vereint stilvolles Wohnen mit urbaner Eleganz. Die lichtdurchfluteten Räume, bestehend aus zwei großzügigen Zimmern und einem eleganten Wohnsalon, bieten höchsten Komfort und eine hochwertige Ausstattung mit edlen Parkettböden. Der Wohnsalon ist mit einem offenen Kamin ausgestattet, der für behagliche Atmosphäre und gemütliche Abende sorgt. Die offene Küche ist dennoch geschickt vom Wohnsalon abgetrennt und bietet eine separate, funktionale Raumaufteilung. Sie ist vollständig mit hochwertigen Geräten ausgestattet (die vorhandene Küche kann optional übernommen werden) und verfügt über großzügigen Stauraum, ideal für die Zubereitung von kulinarischen Köstlichkeiten und gesellige Zusammenkünfte. Das moderne Badezimmer mit Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein, während der praktische Abstellraum zusätzlichen Komfort garantiert. Die Wohnung, die bis vor Kurzem bewohnt war, befindet sich in einem hervorragenden, gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit. Die Loggia eröffnet einen ruhigen Rückzugsort im Grünen, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Lage im 3. Bezirk, unweit des berühmten Hundertwasserhauses, verbindet urbanes Leben mit einer einzigartigen Nähe zur Natur. In der Umgebung finden Sie eine vielfältige Infrastruktur: Feine Restaurants, charmante Cafés, exklusive Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Highlights. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Donaukanal, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Hier können Sie bei Spaziergängen, Joggingrunden oder Radfahrten die frische Luft genießen, in trendigen Bars und Restaurants am Wasser entspannen oder bei einem Bootsausflug die Stadt vom Wasser aus erleben. Das vielfältige Freizeitangebot im nahe gelegenen Prater und seinen Grünflächen, lässt bei Naturliebhabern das Herz höher schlagen. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller Wiener Bezirke und Sehenswürdigkeiten. Für Ihren Komfort besteht die Möglichkeit, im gegenüberliegenden Haus eine Garage zu erwerben – Verhandlungssache. Diese exklusive Wohnung verbindet urbanen Lifestyle mit einer grünen Oase der Ruhe und bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis in Wiens begehrtester Lage.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap