

**Vivara - Ihr komfortabler Wohnsitz mit überdachter Loggia,  
auch bei Regen nutzbar**



Top 18 Loggia

**Objektnummer: 131239\_13**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 64,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 36,09 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,77                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 438.300,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3 % zuzüglich 20 % Ust

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

Schnirchgasse 17  
1030 Wien

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



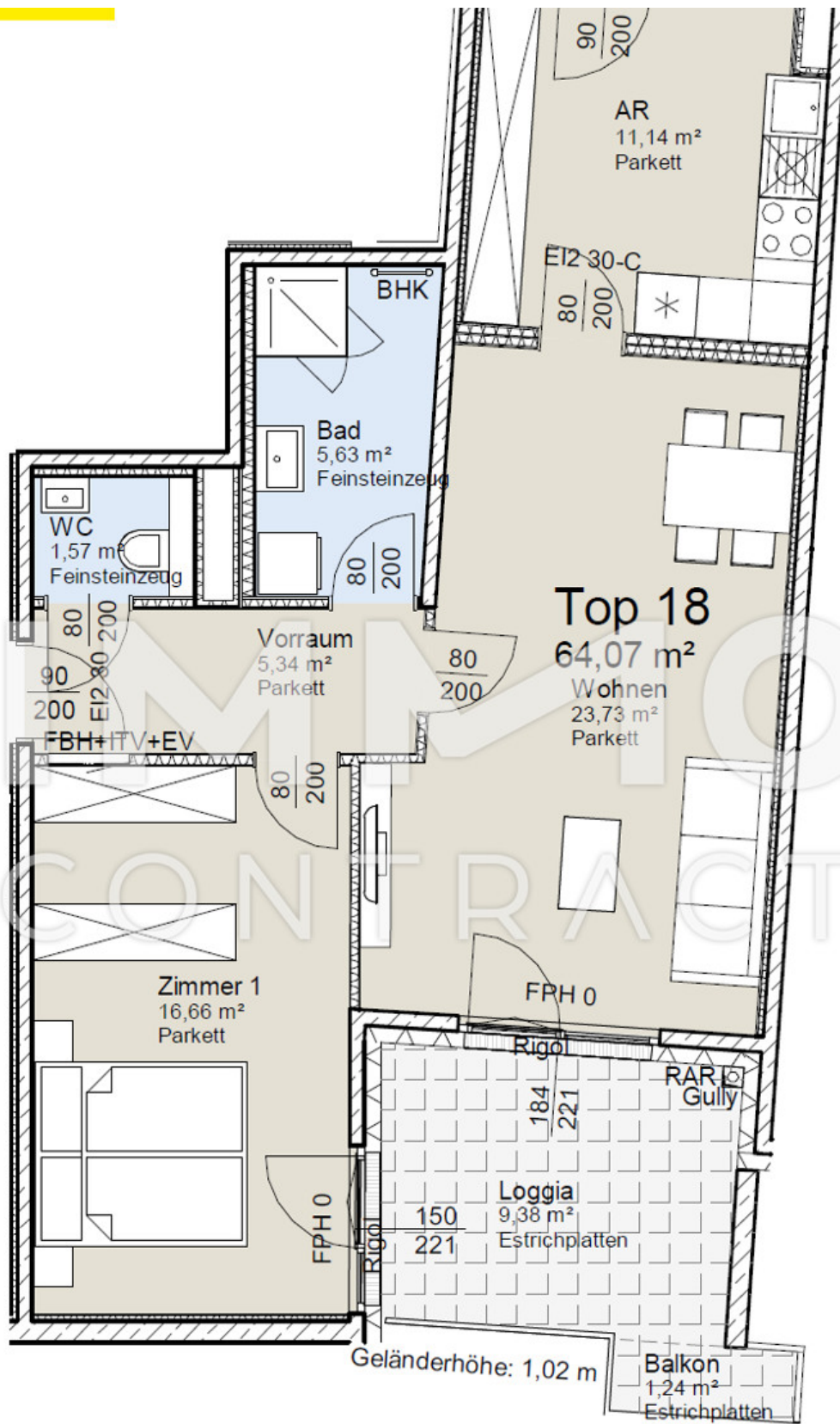














## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung bietet alles, was man sich für einen entspannten Lebensabend wünscht: einen durchdachten Grundriss, eine ruhige Lage und viel Platz zum Wohlfühlen. Sie liegt im 2. Liftstock. Das Wohnzimmer überzeugt mit seiner Helligkeit und dem direkten Zugang zur großzügigen Loggia – ein wunderbarer Ort, um die Sonne zu genießen oder den Tag bei einem guten Buch ausklingen zu lassen. Die separate Küche mit Fenster ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Raum zum Kochen, ohne dass Wohn- oder Schlafbereiche beeinträchtigt werden. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und angenehm groß – ideal für erholsamen Schlaf und ausreichend Stauraum. Dank der gut erreichbaren Lage und der ausgezeichneten Infrastruktur eignet sich diese Wohnung besonders gut als Alterswohnsitz: Alles Wichtige ist bequem erreichbar, und gleichzeitig bietet das Zuhause Rückzug und Ruhe.