Charmante Garconniere mit eigenem Garten – Ihre grüne Oase mitten in der Stadt



Charmante Garconniere mit eigenem Garten – Ihre grüne Oase mitten in der Stadt

Objektnummer: 4743

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,79 m²
Nutzfläche:	60,69 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	27,90 m²
Keller:	2,22 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	67,22 €
USt.:	6,72 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sophia Ehinger

IM Lifestyle Properties GmbH


LIFESTYLE
PROPERTIES





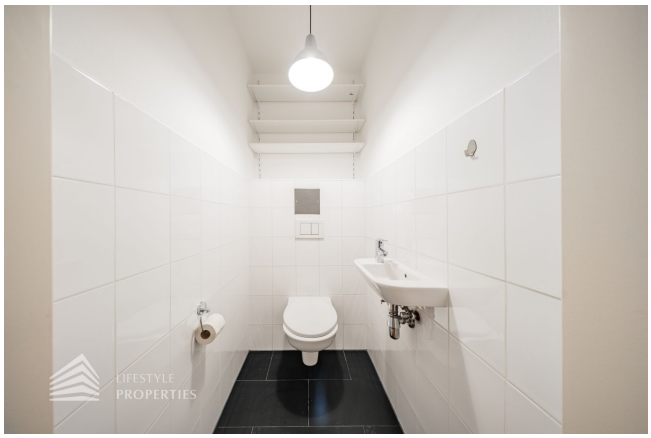

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

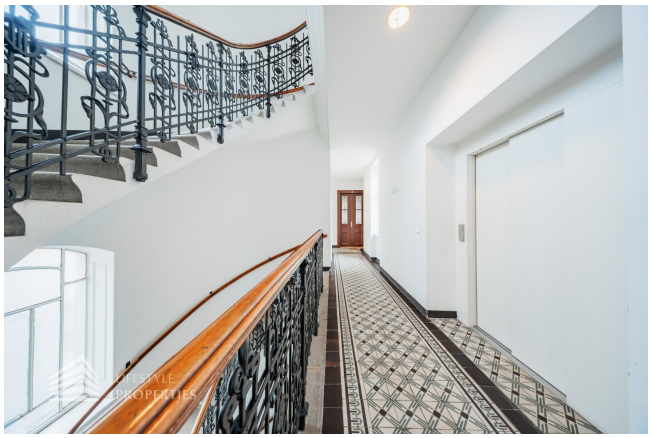

LIFESTYLE
PROPERTIES

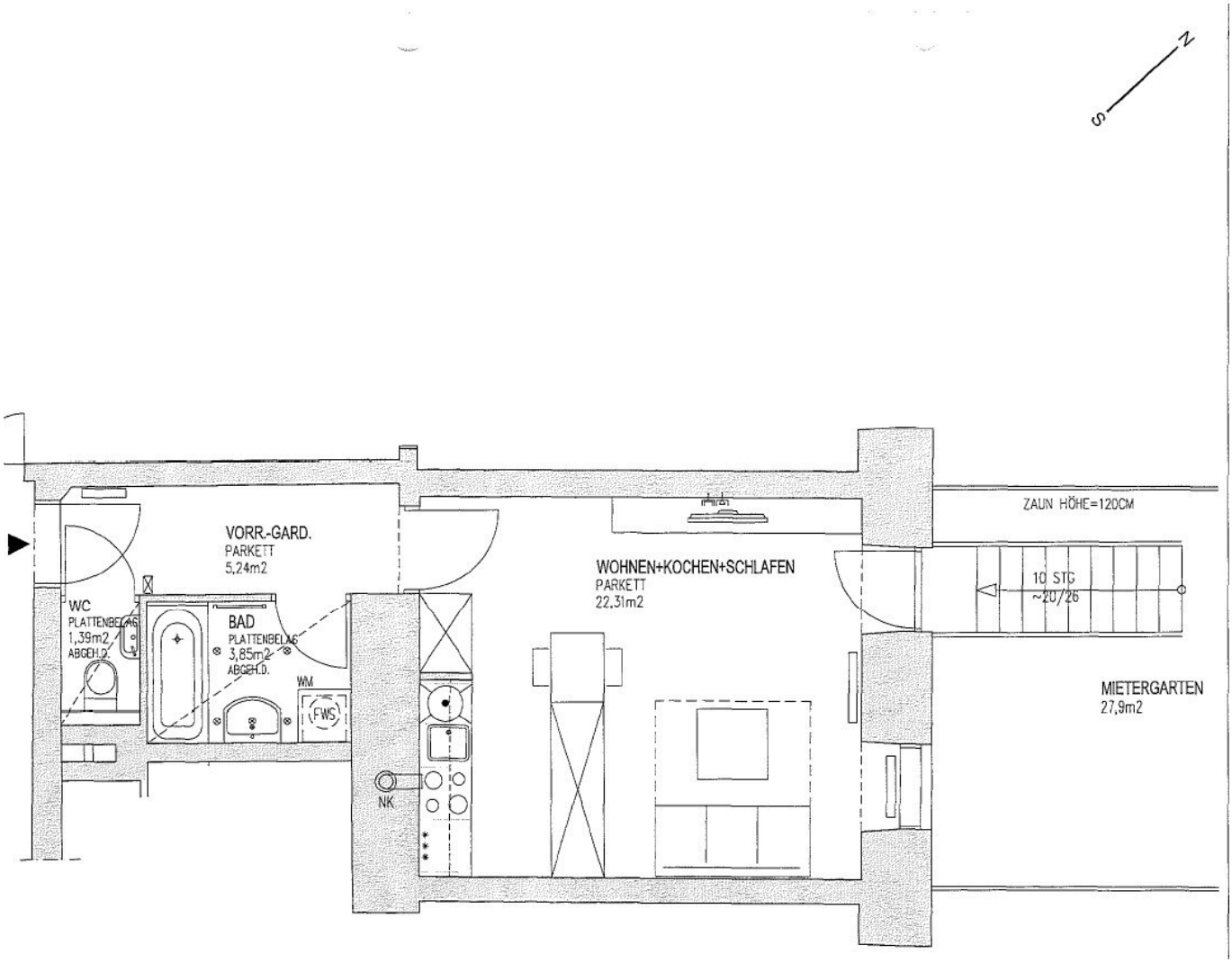

LIFESTYLE
PROPERTIES

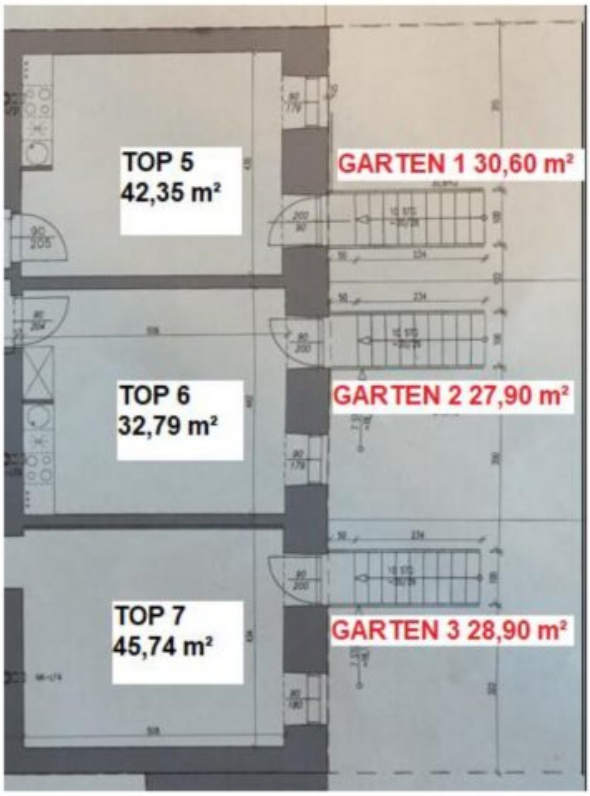

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

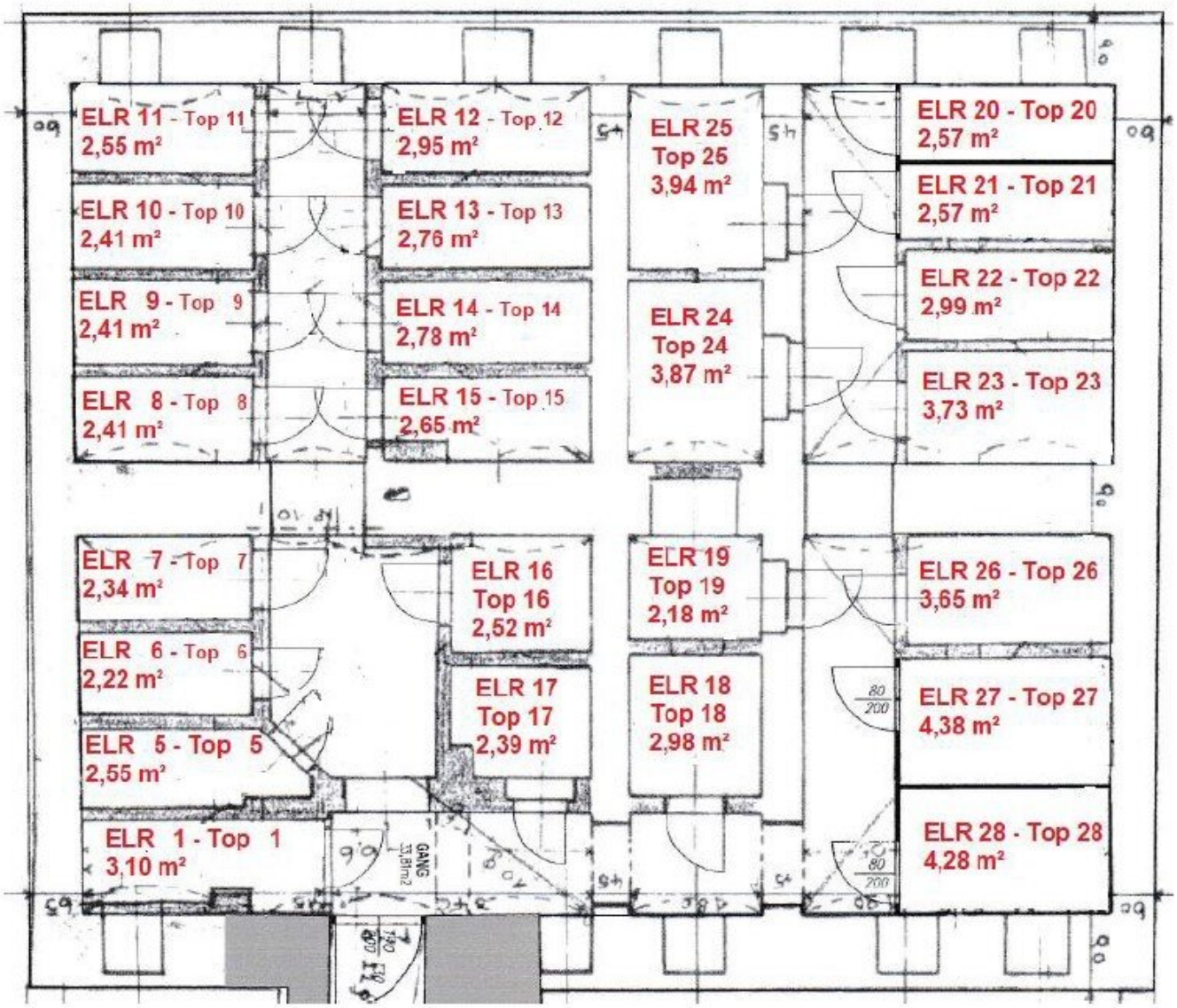





S
N
VORR.-GARD.
PARKETT
5,24m2
WC
PLATTENBELAG
1,39m2
ABGEH.D.
BAD
PLATTENBELAG
3,85m2
ABGEH.D.
WM
FWS
NK
WOHNEN+KOCHEN+SCHLAFEN
PARKETT
22,31m2
ZAUN HÖHE=120CM
10 STG
~20/26
MIETERGARTEN
27,9m2



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt diese charmante Garconniere mit Garten im schönen 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahre 1911 erbauten Altbaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 33 m², welche sich in einen Vorraum, ein Schlafzimmer, einen Schlaf- und Kochbereich, ein Badezimmer und ein separates WC aufteilt. Das gepflegte Haus befindet sich in ausgezeichnetem Zustand, das Wohnungseigentum wurde erst kürzlich begründet. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine moderne Zentralheizung, und seit 2024 wird eine Reparaturrücklage aufgebaut, die derzeit bei 3.000 € liegt. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Für zusätzlichen Wohnkomfort stehen den Bewohnern ein trockenes, gut belüftetes Kellerabteil sowie eine großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Waschküche zur Verfügung. Die Wohnung ist mit hochwertigem Parkett in den Wohnräumen sowie pflegeleichten Fliesen in Bad, WC und Vorraum ausgestattet, was für eine stilvolle und zugleich praktische Wohnatmosphäre sorgt.

Diese durchdacht geschnittene Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem besonderen Highlight: einen privaten Garten (ca. 28 m²), der Ihnen eine persönliche Wohlfühloase im Freien bietet.

Vom ca. 5 m² großen Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar, was eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht. Das separate WC (ca. 1 m²) sorgt für zusätzlichen Komfort, während das Badezimmer (ca. 4 m²) mit Badewanne und praktischem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche (ca. 22 m²). Sie ist voll ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der private Garten (ca. 28 m²) – eine seltene Gelegenheit, mitten in der Stadt eine grüne Ruheoase zu genießen. Ob zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein, dieser

Außenbereich bietet unzählige Möglichkeiten.

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und Naturgenuss.

Die stilvolle und bestens erhaltene Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage direkt am Kardinal-Nagl-Platz, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße. Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Sophia Ehinger

national - Tel: 0681 81396551

international - Tel: +43 681 81396551

e-mail: ehinger@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap