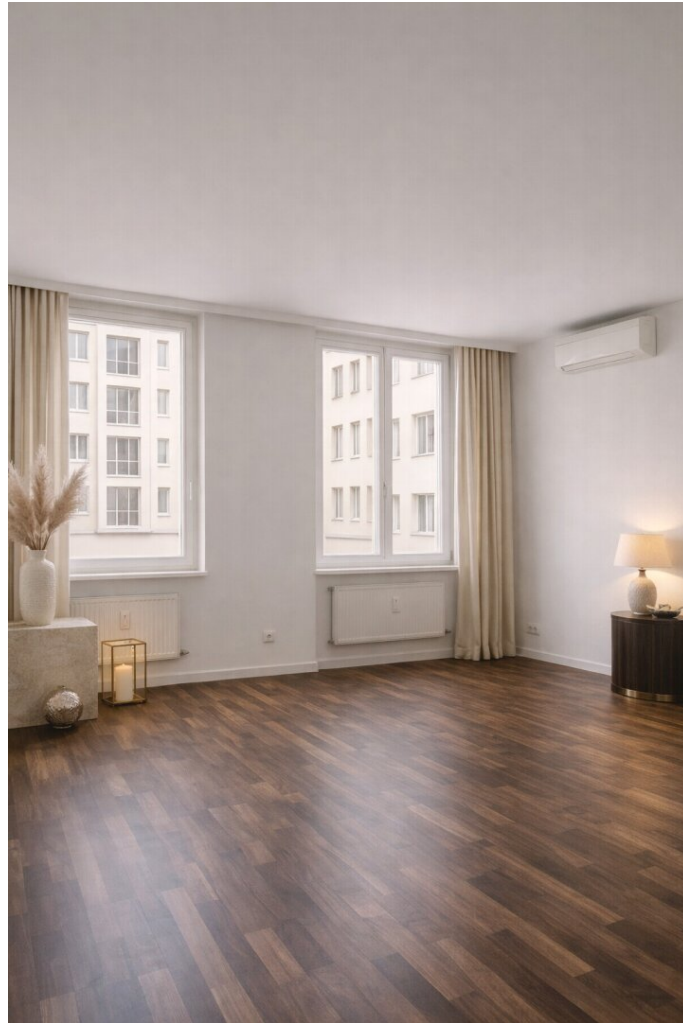


Geräumige 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage!



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
Zimmer:	3
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 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Yelena Nikolayeva

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









www.sreal.at

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 zentraler Lage. Die Wohnung ist derzeit vermietet, kann jedoch **auf Wunsch des Käufers freigestellt werden**.

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 begehbarer 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 <200m

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