

# **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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 100,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	292,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Yelena Nikolayeva**

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

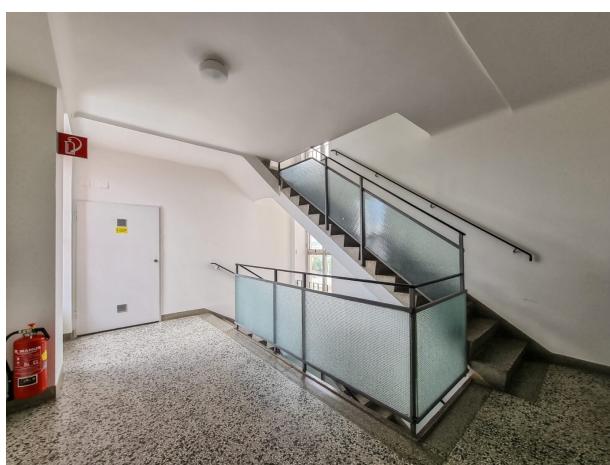
T +4312632555  
H 066488319007

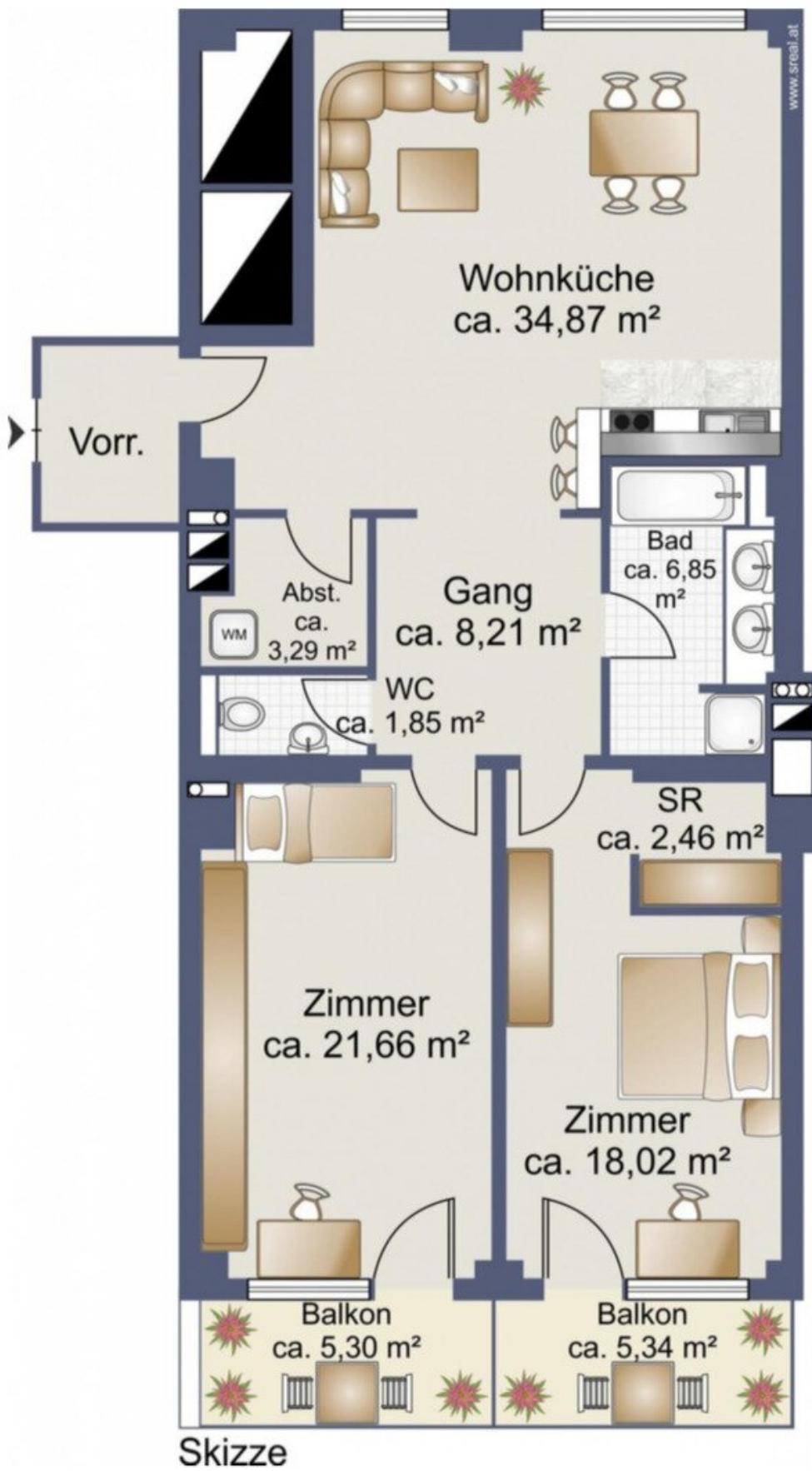
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Diese großzügige und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und eine Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>):** 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 m<sup>2</sup>) & Zimmer 2 (ca. 18,02 m<sup>2</sup>):** Zwei geräumige Schlafzimmer mit Zugang zu jeweils einem eigenen Balkon (ca. 5,30 m<sup>2</sup> und 5,34 m<sup>2</sup>). Ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer oder Homeoffice nutzbar.
- **Badezimmer (ca. 6,85 m<sup>2</sup>):** Modern ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.
- **Separate Toilette (ca. 1,85 m<sup>2</sup>):** Praktisch vom Bad getrennt für zusätzlichen Komfort.
- **Abstellraum (ca. 3,29 m<sup>2</sup>):** Direkt beim Eingang gelegen, ideal für Haushaltsgeräte oder Vorräte.
- **Gang/Flur (ca. 8,21 m<sup>2</sup>):** Verbindet alle Räume zentral und bietet Stellfläche für eine Garderobe.
- **Zusätzlicher Stauraum (SR – ca. 2,46 m<sup>2</sup>):** 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 Raumauflistung 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