++ NEU ++ 131 m² Wohnkomfort in Toplage – helle, ruhige 4 Zimmer Wohnung mit moderner Ausstattung! Direkt bei Nestroyplatz



Objektnummer: 4970

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 127,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	242,20 €
USt.:	26,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 664 427 1255

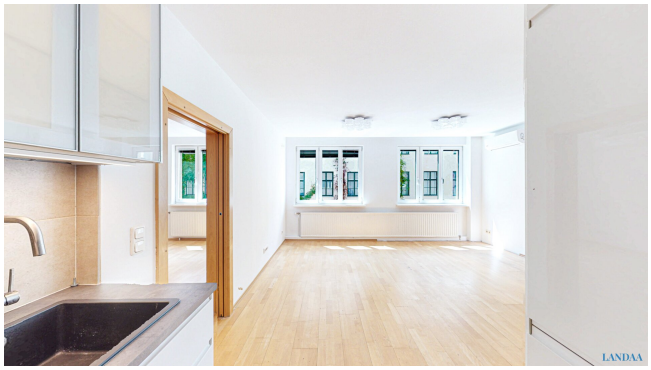

LANDAA


LANDAA


LANDAA








LANDAA






LANDAA


LANDAA


LANDAA





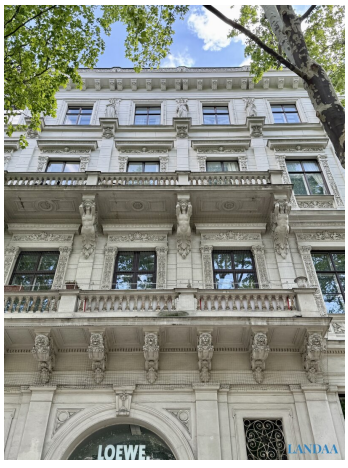


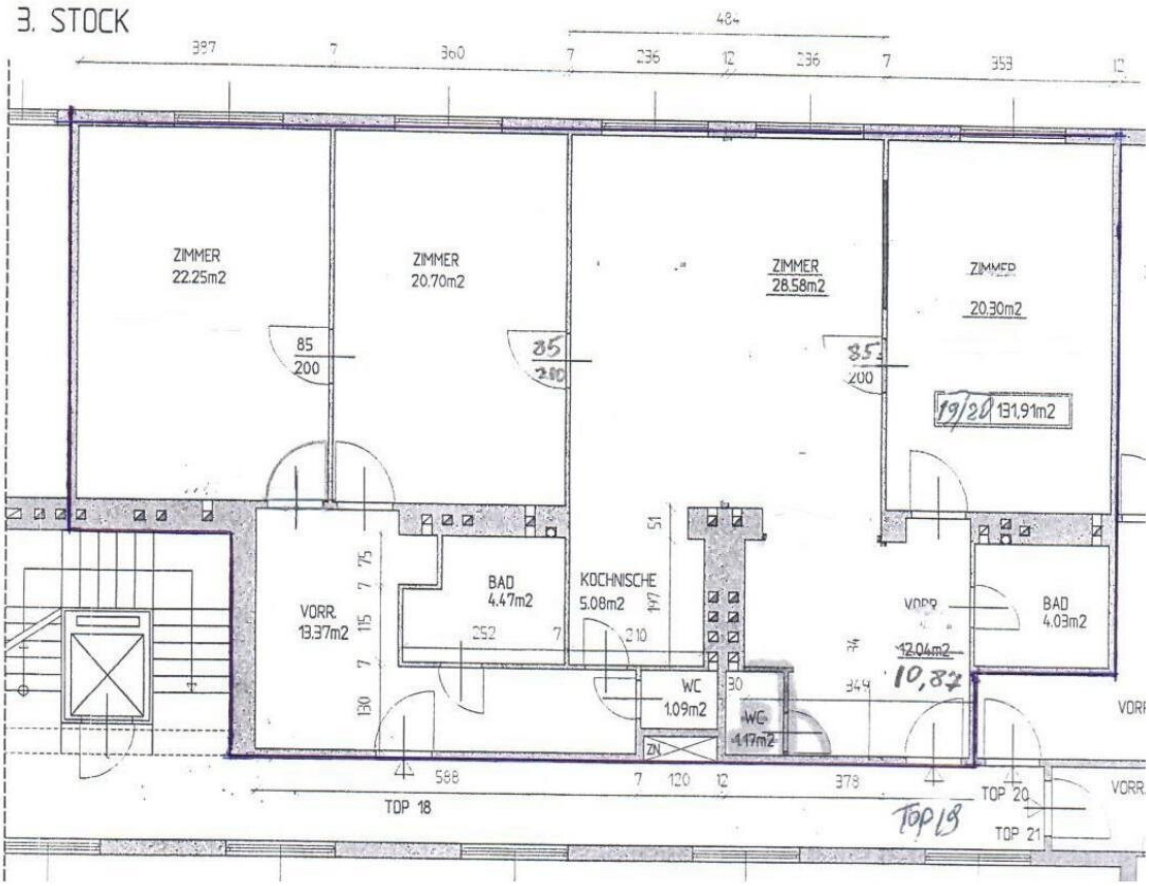

LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LOEWE
LANDAA


3. STOCK
ZIMMER
22.25m2
ZIMMER
20.70m2
ZIMMER
28.58m2
ZIMMER
20.30m2
19/20 131,91m2
BAD
4.47m2
KOCHNISCHE
5.08m2
VORR.
13.37m2
WC
1.09m2
WC
1.17m2
VORR.
12.04m2
10,82
BAD
4.03m2
TOP 18
TOP 18
TOP 20
TOP 21

LANDAA

Objektbeschreibung

Diese exklusive Immobilie in der Czerningasse 7a vereint klassischen Wiener Altbaucharme mit zeitgemäßem Komfort und einem durchdachten, großzügigen Grundriss, der unterschiedlichste Wohnkonzepte ermöglicht. Ob Familienwohnung, Wohngemeinschaft oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – diese Einheit lässt keine Wünsche offen.

Die Wohnung wurde durch die Zusammenlegung zweier Einheiten geschaffen, was sich in der großzügigen Wohnfläche von **über 131 m²** widerspiegelt. Sie befindet sich im **3. Liftstock eines gepflegten Hauses** und liegt **ausschließlich hofseitig**, was für **absolute Ruhe und viel Tageslicht** sorgt – eine wahre Rarität in dieser Lage

Raumgefühl & Ausstattung

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die **Großzügigkeit der Vorräume** ins Auge. Mit ihren rund 18 m² bieten sie nicht nur viel Stauraum, sondern auch Raum für Gestaltung – etwa mit Garderobe, Bücherregalen oder als Empfangsbereich für Gäste.

Die **drei Schlafzimmer** sind allesamt **großzügig geschnitten**, zwischen 20 und knapp 29 m² groß und bestens belichtet. Die Räume wirken durch die **weiß gestrichenen Wände**, den **wunderschönen Parkettboden** und die **großen Fenster**hell, freundlich und einladend. In jedem Zimmer befindet sich eine **Klimaanlage**, was in Kombination mit der hofseitigen Ausrichtung für **angenehmes Raumklima** zu jeder Jahreszeit sorgt.

Die **Wohnküche** ist das Herzstück der Wohnung: ein weitläufiger, lichtdurchfluteter Raum, der **Wohnen, Kochen und Leben auf charmante Weise vereint**. Die Einbauküche ist **modern, funktional und ästhetisch**, mit viel Arbeitsfläche, eleganter Steinoptik, hochwertigen Geräten und Stauraum in Hülle und Fülle. Der angrenzende Essbereich lässt sich stilvoll und gemütlich einrichten, während der Wohnbereich durch seine Breite und die Fensterfront zur Entspannung einlädt.

Die Wohnung verfügt über **zwei vollständig ausgestattete Badezimmer** – eines davon mit **Badewanne und Dusche**, das andere mit Dusche und WC – beide mit **modernen Fliesen** und einer gepflegten Ausstattung. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, was den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Die Kombination aus **hochwertigem Parkettboden in den Wohnräumen** und **modernen Fliesen in Küche und Sanitärbereichen** verleiht der Wohnung eine klare und gepflegte Linie. Die Wohnung ist in einem **sehr guten Zustand**, was einen sofortigen Bezug ermöglicht.

Ruhe, Licht und Privatsphäre

Eine der größten Stärken dieser Wohnung ist ihre **ausgesprochene Ruhe**. Da sich **alle Fenster zum begrünten Innenhof**hin öffnen, ist vom Trubel der Stadt kaum etwas zu hören. Gleichzeitig profitiert man durch die großen Fensterflächen von **viel natürlichem Licht**, was die Wohnatmosphäre besonders angenehm macht. Diese Kombination aus Licht und Ruhe schafft einen **einzigartigen Rückzugsort mitten in der Stadt**.

Zwei Eingänge – doppelter Komfort

Eine Besonderheit ist der **zweite Wohnungseingang**, der über die **Praterstraße** führt. Das bietet zusätzliche Flexibilität – ob für getrennte Wohn- und Arbeitsbereiche, Gäste, Au-pair oder ein kleines Homeoffice: Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig.

Zusammenfassung

Diese Wohnung bietet:

- **Großzügige 131 m² Wohnfläche**
- **3 große Schlafzimmer**, **2 Bäder**, **2 getrennte WCs**
- **Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche**
- **2 Vorräume** mit viel Stauraum
- **Jedes Zimmer mit Klimaanlage**
- **Hochwertiger Parkett und Fliesen**
- **3. Liftstock, komplett hofseitig, ruhig und hell**
- **Zwei Wohnungseingänge** – ideal für flexible Nutzung
- **Top-Lage** nahe Praterstraße & Donaukanal

Zur Information: bei manchen Bildern handelt es sich hier um einige Visualisierungen !

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap