

Provisionsfreier 3-Zimmer Hit in Top Lage - 1140 Wien!



Objektnummer: 5660/7485

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Nutzfläche:	57,10 m ²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	299.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Uwe Fallmann

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 664 230 73 73

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

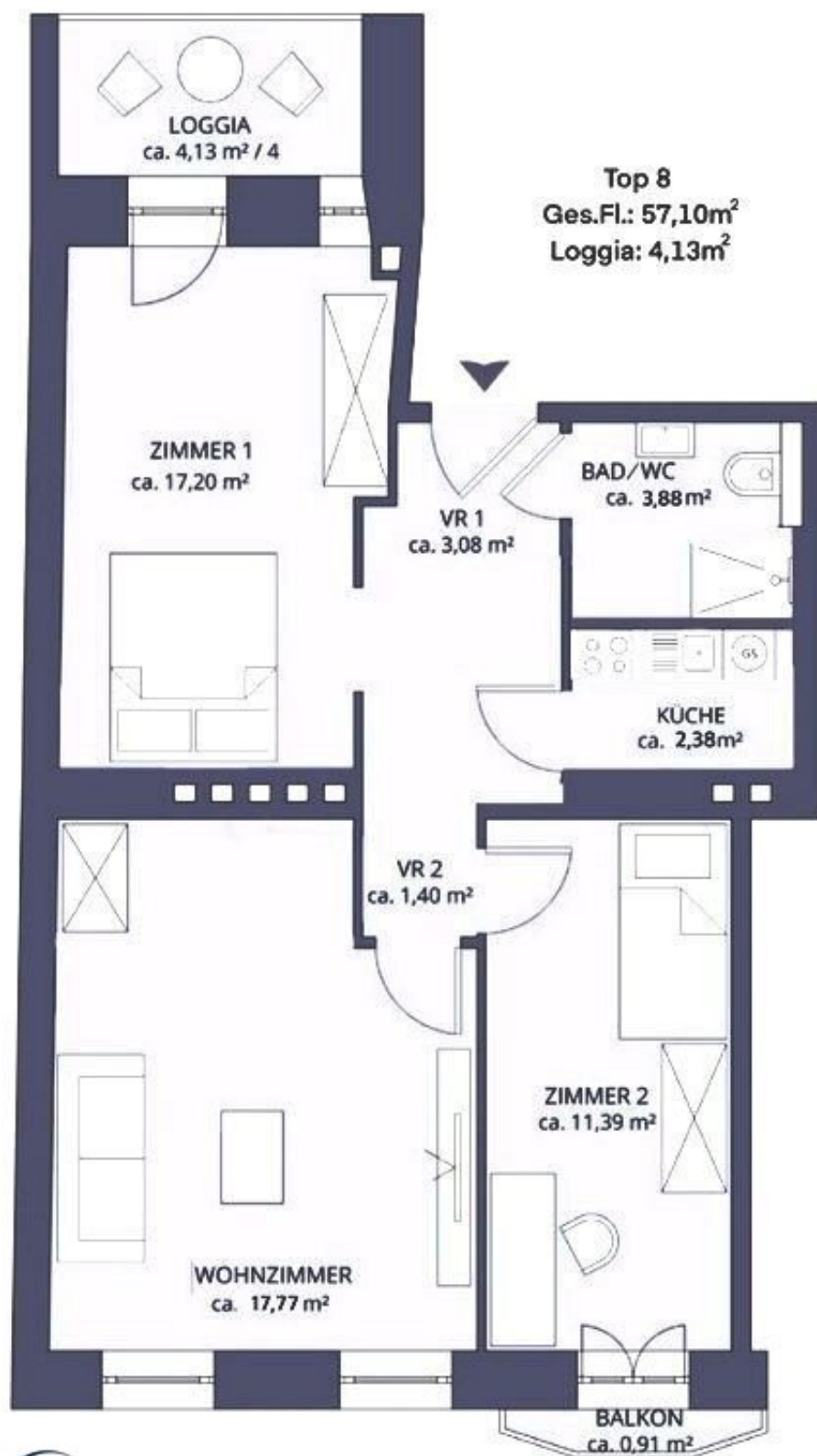












Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Freiflächen – stilvoll wohnen in 1140 Wien

Top 8 vereint auf ca. **57 m² Wohnfläche** alles, was modernes, städtisches Wohnen heute ausmacht: zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiger Wohnbereich, eine kompakte Küche und gleich **zwei Freiflächen** – Loggia & Balkon. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles mit Platzanspruch, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Stil, Funktionalität und Lebensqualität legen.

Lage – urbaner Rückzugsort mit bester Anbindung

Diese Wohnung befindet sich im beliebten 14. Bezirk, unweit des lebendigen Gruschaplatzes. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch gepflegte Altbauten, kleine Geschäfte, Cafés und ein angenehmes Miteinander aus – hier lebt man in einer **gewachsenen, authentischen Wiener Umgebung**.

Dank der Nähe zu Straßenbahn, Bus und der U3 ist die **Anbindung an die Innenstadt und den Westbahnhof hervorragend**, gleichzeitig genießen Sie die Ruhe einer wenig befahrenen Seitengasse. Naherholungsgebiete wie der Schlosspark Schönbrunn, der Dehnepark oder der Wienfluss-Radweg liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. **Ein Grätzl mit Charakter, Lebensqualität und urbanem Komfort.**

Die Wohnung – kompakt, offen & mit zwei Außenflächen

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der **zentrale Vorraum**, von dem aus Sie rechts in das gepflegte **Bad/WC** mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie in die **separate Küche** gelangen – ideal geplant, um Wohn- und Kochbereiche sauber zu trennen.

Links liegt das **Zimmer 1** mit direktem Zugang zur **Loggia** – perfekt als Schlafzimmer mit Rückzugsqualität oder großzügiges Homeoffice mit Frischluftanschluss.

Vom Vorraum geht es weiter in den zweiten Flur, der die restlichen Räume erschließt:

- **Wohnzimmer (17,77 m²)** – hell, gut möblierbar und mit großen Fenstern zur Straße
- **Zimmer 2 (11,39 m²)** – bestens geeignet als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro mit **kleinem Balkon**

Die Wohnung bietet einen durchdachten Mix aus Gemeinschaftsfläche und Privaträumen – mit genügend Platz für Rückzug wie auch für gemeinsames Leben.

Ausstattung & Highlights

- **57,10 m² Wohnfläche + Loggia (4,13 m²) + Balkon (0,91 m²)**
- **Zwei separate Schlafzimmer + Wohnbereich**
- **Hochwertiger geölter Fischgrät-KlebeParkett** in den Wohnräumen
- **Moderne Fliesen** im Bad/WC
- **Separate Küche** mit allen Anschlüssen
- **Zwei Freiflächen** für mehr Lebensqualität
- **Große Fenster** für helle, freundliche Räume
- **Altbauhöhe mit modernem Ausbau**

Ein Projekt mit Handschrift – Qualität vom Bauträger

Diese Wohnung ist Teil eines stilvoll sanierten Altbauprojekts, das von einem **renommierten Wiener Bauträger** mit viel Erfahrung und Liebe zum Detail umgesetzt wurde. Bekannt für langlebige Wohnlösungen, elegante Gestaltung und nachhaltige Bauweise, steht dieser Bauträger für **Zuverlässigkeit, Wohnqualität und zeitlosen Stil**. Hier entsteht nicht einfach Wohnraum – sondern ein Zuhause mit Charakter und Zukunft.

Fordern Sie jetzt das Exposé mit allen weiteren Unterlagen an und fragen Sie uns nach unseren weiteren Wohnungsangeboten bei dieser Liegenschaft!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte Herrn Uwe Fallmann unter 0664/2307373 oder uwe.fallmann@bero-immobilien.at. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap