

**Sonniger Platz für Familie & Stadtleben!
3-Zimmer-Wohnung mit Westloggia, Lift, Potenzial und
perfekter Anbindung**



Objektnummer: 6674/214

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	279.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

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

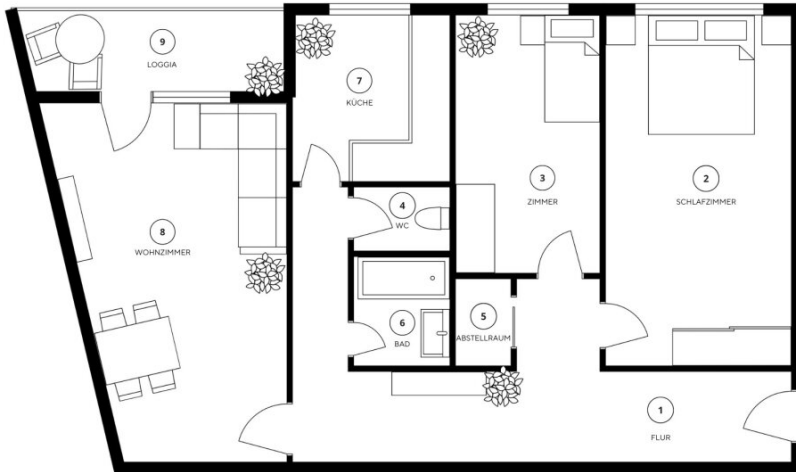






GRUNDRISSPLAN

2. STOCK MIT LIFT



Sonniger Platz für Familie & Stadtleben!

3-Zimmer-Wohnung mit Westloggia, Lift, Potenzial und perfekter Anbindung.



Adresse: Gußriegelstraße 3, 1100 Wien

01 FLUR	ca. 15,60 m ²
02 SCHLAFEN	ca. 17,10 m ²
03 ZIMMER	ca. 9,79 m ²
04 WC	ca. 1,13 m ²
05 ABSTELLRAUM	ca. 1,50 m ²
06 BAD	ca. 3,20 m ²
07 KÜCHE	ca. 7,44 m ²
08 WOHNZIMMER	ca. 22,03 m ²

Wohnfläche: ca. 77,79 m²

09 LOGGIA ca. 6,17 m²

Stand: September 2025

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Sonniger Platz für Familie & Stadtleben!

3-Zimmer-Wohnung mit Westloggia, Lift, Potenzial und perfekter Anbindung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der Gußriegelstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk! Diese 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock mit Lift überzeugt nicht nur durch ihre **durchdachte Aufteilung**, sondern auch durch echtes Potenzial. Ob als solide Anlage oder zur Eigennutzung – hier können Sie Ihre Vision vom Stadtleben verwirklichen.

Mit **westlich ausgerichteter Loggia**, großzügigem Wohnzimmer und separater Küche wartet eine Wohnung darauf, neu gedacht und belebt zu werden.

Auf rund 77,79 m² Wohnfläche bietet diese Wohnung ein klassisches Raumkonzept, das **viel Raum für persönliche Gestaltung** lässt. Der zentrale Flur verbindet sämtliche Räume miteinander – effizient, klar strukturiert und alltagstauglich.

Das Herzstück bildet das rund 22 m² große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur ca. 6,17 m² großen, westseitig ausgerichteten Loggia, ideal für Sonnenuntergänge und entspannte Abendstunden mit Blick ins Freie.

Das Schlafzimmer (ca. 17 m²) und das etwas kleinere Zimmer mit ca. 10 m² sind vielseitig nutzbar – als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Alle Räume profitieren von natürlichem Licht durch mehrfachverglaste Kunststofffenster.

Die separate Küche mit Fenster ist funktional geschnitten und bietet auch bei Modernisierung vielfältige Möglichkeiten. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein **separates WC sowie ein praktischer Abstellraum** innerhalb der Wohnung sorgen für zusätzlichen Komfort.

Geheizt wird über Fernwärme, ein eigenes Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Infrastruktur & Lage

Die Gußriegelstraße punktet mit **hervorragender Infrastruktur**: In unmittelbarer Umgebung finden sich Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte, Cafés und Restaurants. Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Anbindung ist ideal: Durch die Nähe zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien gelangen Sie schnell in die Wiener Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder in Naherholungsgebiete wie den Böhmischen Prater oder das Erholungsgebiet Wienerberg.

Trotz urbaner Lage liegt die Wohnung in einem ruhigen Abschnitt der Gußriegelstraße, ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Interessiert?

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie!

Jürgen Nussbaumer, konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: +43 660 6794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap