

Moderne 3-Zimmer-Wohnung im Sonnwendviertel



Objektnummer: 5419

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2014
Wohnfläche:	79,32 m ²
Nutzfläche:	87,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 5,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,73
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	205,02 €
USt.:	20,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



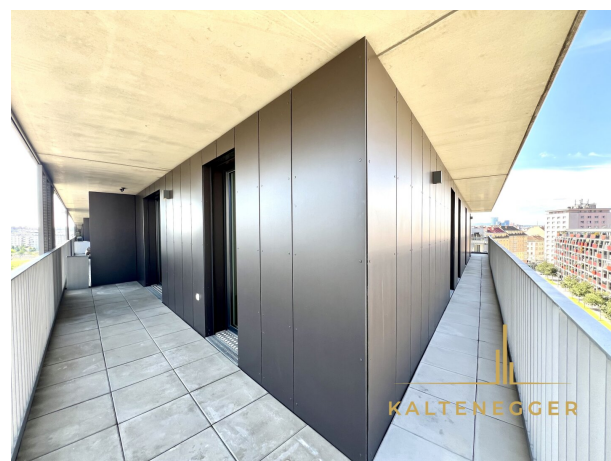
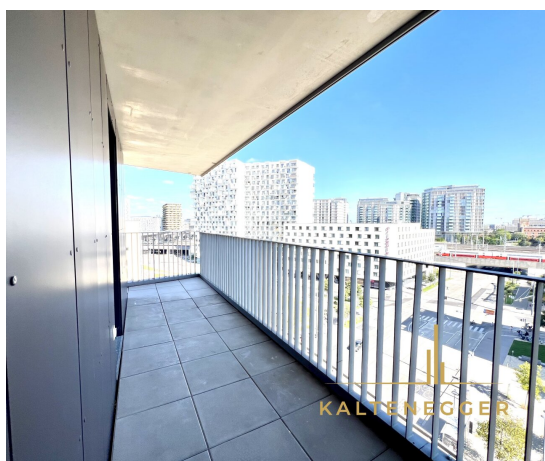
Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien















Objektbeschreibung

Leben im Sonnwendviertel – urban, grün, zukunftsorientiert

In zentraler, bestens angebundener Lage des Sonnwendviertels bietet diese ca. 80 m² große 3-Zimmer-Wohnung incl. Tiefgaragenstellplatz, modernen Wohnkomfort in ruhiger Atmosphäre. Die Wohnung überzeugt durch einen großzügigen Grundriss, helle Räume und einen umlaufenden Balkon, der von allen Zimmern aus zugänglich ist – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- ca. 80 m² Wohnfläche
- zwei ruhige Schlafzimmer 12,5m² und 11m² – ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice
- heller, offener Wohnbereich 35,75m² mit Einbauküche inkl. aller Geräte
- Bad ca. 6,3 m² und WC ca. 1,3 m², kürzlich saniert
- umlaufender Balkon von jedem Raum begehbar
- 2 grössere Balkonflächen beim Wohnzimmer und bei den Schlafzimmern

Wohnanlage – Komfort & Gemeinschaft:

Die gepflegte Anlage bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern und den Wohnwert erhöhen:

- hauseigenes Schwimmbad zur freien Nutzung
- Kletterraum und Theaterraum für Freizeit und Veranstaltungen
- Gemeinschaftsraum mit Küche – ideal für private Feiern
- Waschküche, Fahrradräume und eigenes Kellerabteil

- Gastronomie im Haus – praktisch für Mittagessen oder Abendessen

Lage & Infrastruktur:

Das Sonnwendviertel zählt zu den modernsten Stadtteilen Wiens und bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- wenige Minuten zum Hauptbahnhof – ideal für Pendlerinnen und Pendler
- Nahversorger, Apotheken, Cafés und Bildungseinrichtungen fußläufig erreichbar
- gute Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und S-Bahn
- Parks und Erholungsflächen in unmittelbarer Umgebung

Finanzielles & Details:

- Reparaturrücklage ca. 425.600 Euro
- Tiefgaragenplatz im Kaufpreis enthalten (Wert: 30.000 Euro)
- Kellerabteil vorhanden
- sofort bezugsbereit

Ein Zuhause für Berufstätige & Familien:

Diese Wohnung verbindet zentrale Lage, moderne Ausstattung und hohe Lebensqualität – perfekt für berufstätige Einzelpersonen, Paare oder kleine Familien, die urban wohnen und dennoch ruhig leben möchten.