

**Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen - umgeben von Grün
und doch in der Stadt**



Objektnummer: 1963/64

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	4
Heizwärmebedarf:	F 220,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	338,20 €
USt.:	33,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

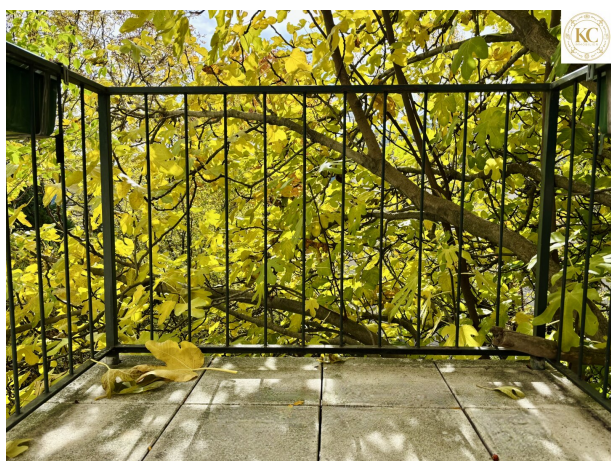
Ihr Ansprechpartner



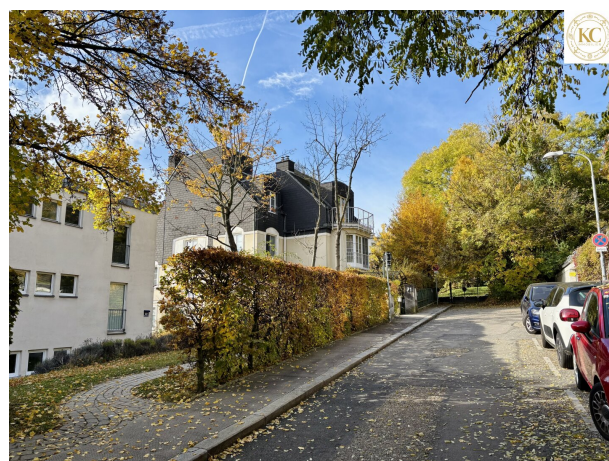
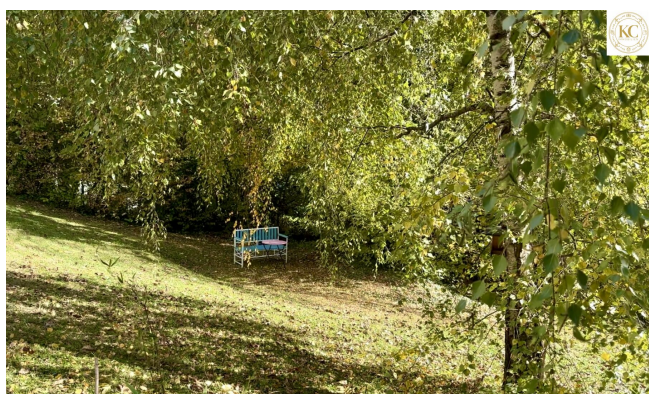
Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien
Liechtensteinstraße 58/18
1090 Wien









Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, rund **100 m² große Wohnung** vereint das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe inmitten von viel Grün und gleichzeitig die Nähe zur Stadt.

Am Ende einer **ruhigen Sackgasse** gelegen, erwartet Sie hier ein Ort des Ankommens und Durchatmens – begleitet vom **Vogelgezwitscher am Morgen**.

Die Wohnung wurde **komplett renoviert** und bietet modernen Wohnkomfort:

- neue Böden, Fenster und Balkontüren mit 3-fach-Verglasung
- neue Innentüren sowie eine hochwertige Sicherheitstüre
- Bad und WC neu
- eine stilvolle, großzügige Küche mit Kochinsel – perfekt, um beim Kochen mit Familie oder Freunden gemeinsam Zeit zu verbringen

Alle **drei nach Süden ausgerichteten Zimmer** haben Zugang zu einem Balkon. Der offene **Küchen- und Essbereich** lädt zum gemütlichen Beisammensein ein, während das **große Wohnzimmer** viel Raum für Entspannung bietet.

Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer genutzt werden – ideal für **Singles oder Paare mit Homeoffice oder Familien**.

Für zusätzlichen Stauraum sorgen ein **großer Abstellraum** in der Wohnung sowie ein **geräumiges Kellerabteil**, das sich auch als kleine Werkstatt eignet. Der **gemeinschaftliche Garten**, über wenige Stufen erreichbar, bietet einen grünen Rückzugsort zum Entspannen oder Spielen.

Hervorragende Lage:

Ganz in der Nähe befindet sich der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** mit Spazierwegen und Spielplätzen sowie der Weg über die **Pötzleinsdorfer Höhe nach Neustift am Walde**, wo gemütliche Heurige zum Verweilen einladen. Auch die **American International School** ist gut erreichbar.

Die **Buslinie 41A** und die **Straßenbahnlinie 41** bringen Sie direkt zum **Schottentor** – und damit mitten ins Herz der Wiener Innenstadt.

Ein Zuhause mit Lebensqualität – ruhig, grün und doch städtisch verbunden.

Koffer packen und Weihnachten schon in der neuen Wohnung feiern!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap