

# **Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggias in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 1945/63**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1966                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbedürftig               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,67 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 129,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,14                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 320.000,00 €                      |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 4.659,97 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 213,61 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 21,36 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

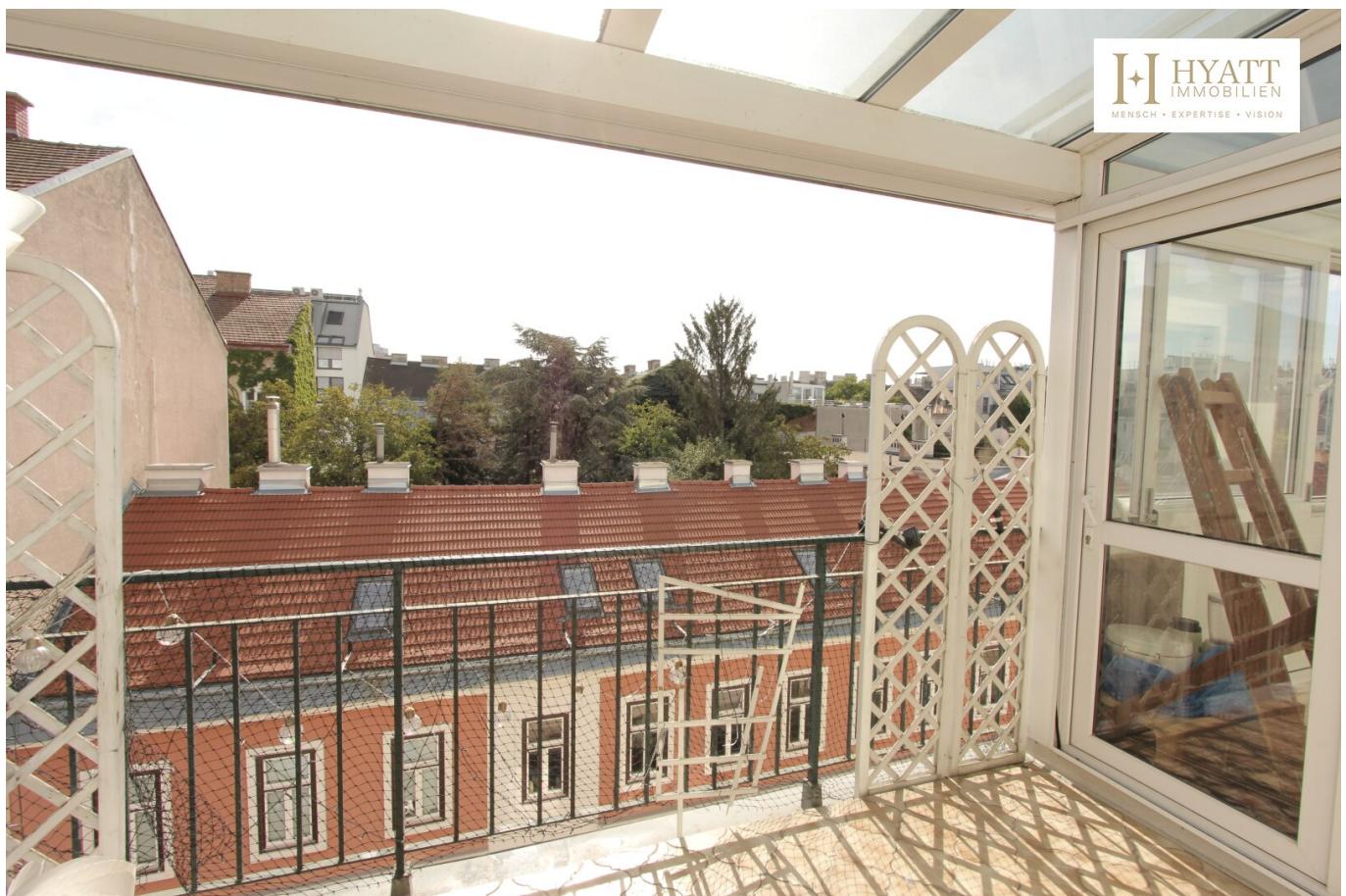
## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1180 Wien

T +43 664 140 47 04





**I+H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**I+H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



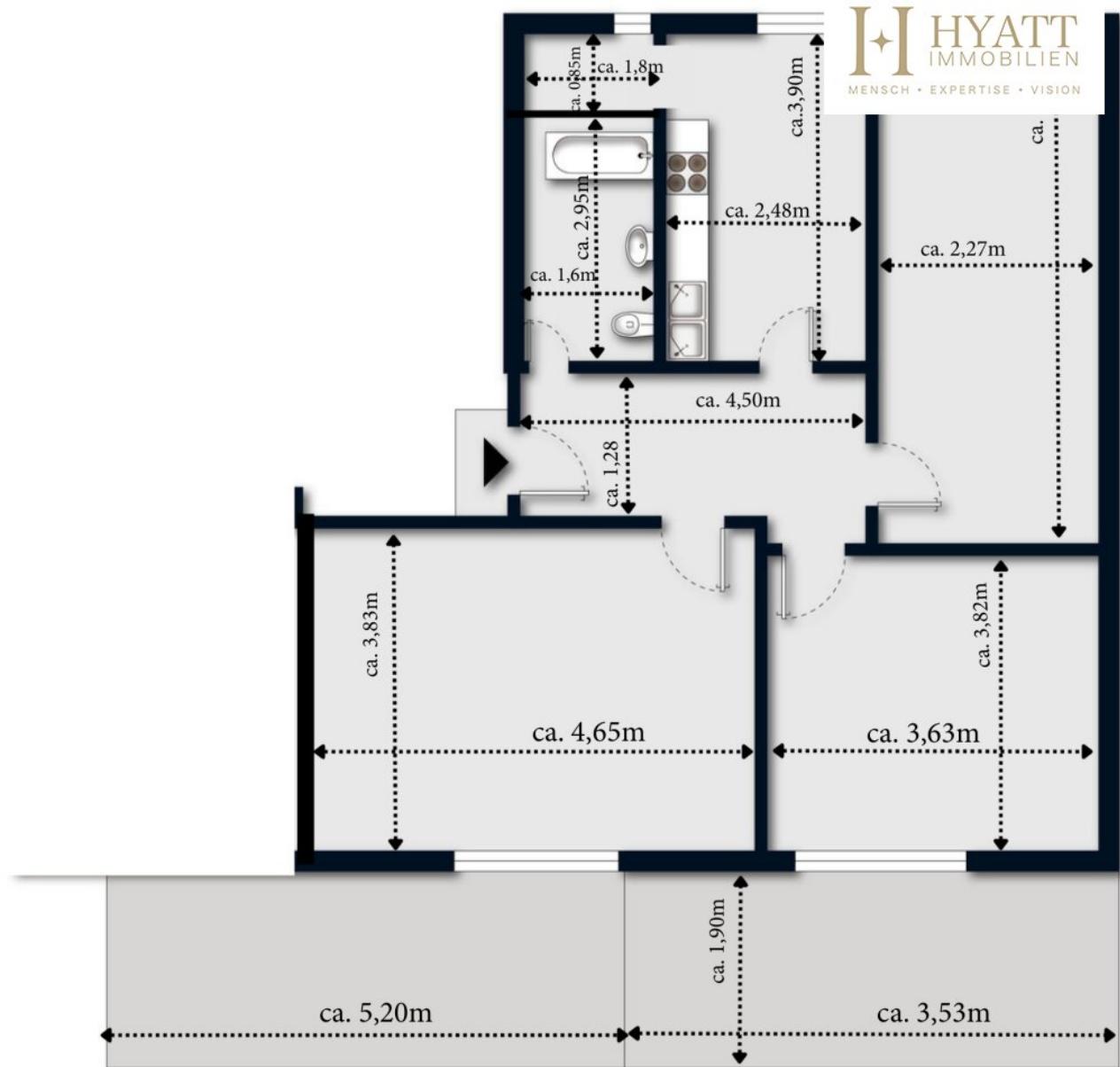
**I+H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

**I+H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION





**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



# Objektbeschreibung

Diese einladende 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 65,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Ruhe und städtisches Leben harmonisch verbinden möchten. In einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1966 gelegen, besticht die Wohnung durch zwei großzügige Loggias (insgesamt ca. 16,58 m<sup>2</sup>) mit südlicher Ausrichtung – ideal, um die Sonne zu genießen.

## Raumaufteilung & Flächen:

- 2 helle und geräumige Schlafzimmer, die Privatsphäre und Erholung garantieren
- Ein modernes Badezimmer und ein separates WC für höchsten Komfort
- Eine absperrbare, überdachte Garage bietet Ihnen zusätzliche Sicherheit
- Ein großzügiger Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum
- Eine zentrale, durchdachte Raumaufteilung für ein offenes Wohngefühl

## Besondere Highlights:

- Zwei sonnige Loggias mit insgesamt 16,58 m<sup>2</sup>
- Bequemer Zugang über einen Lift
- Ruhige, idyllische Lage für entspanntes Wohnen

Diese Wohnung kombiniert auf stilvolle Weise Funktionalität, Raumkomfort und eine ruhige Lage zu einem stimmigen Gesamtbild. Ein weiterer Vorteil: Die Wohnung ist sofort verfügbar, sodass einem schnellen Einzug nichts im Wege steht. Kommen Sie vorbei, erleben Sie das besondere Wohngefühl und machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause!

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap