Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1160 Wien – 99 m², gepflegt und sonnig



Objektnummer: 13907

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	125,65 €
USt.:	16,19 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Danijela und Dobrica Stojanovic

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27 513
H +43 660 46 333 04
F +43 1 95 30 500

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






Pril
POWER

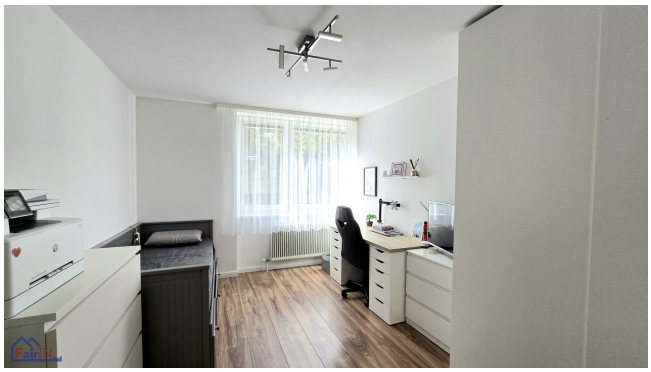






















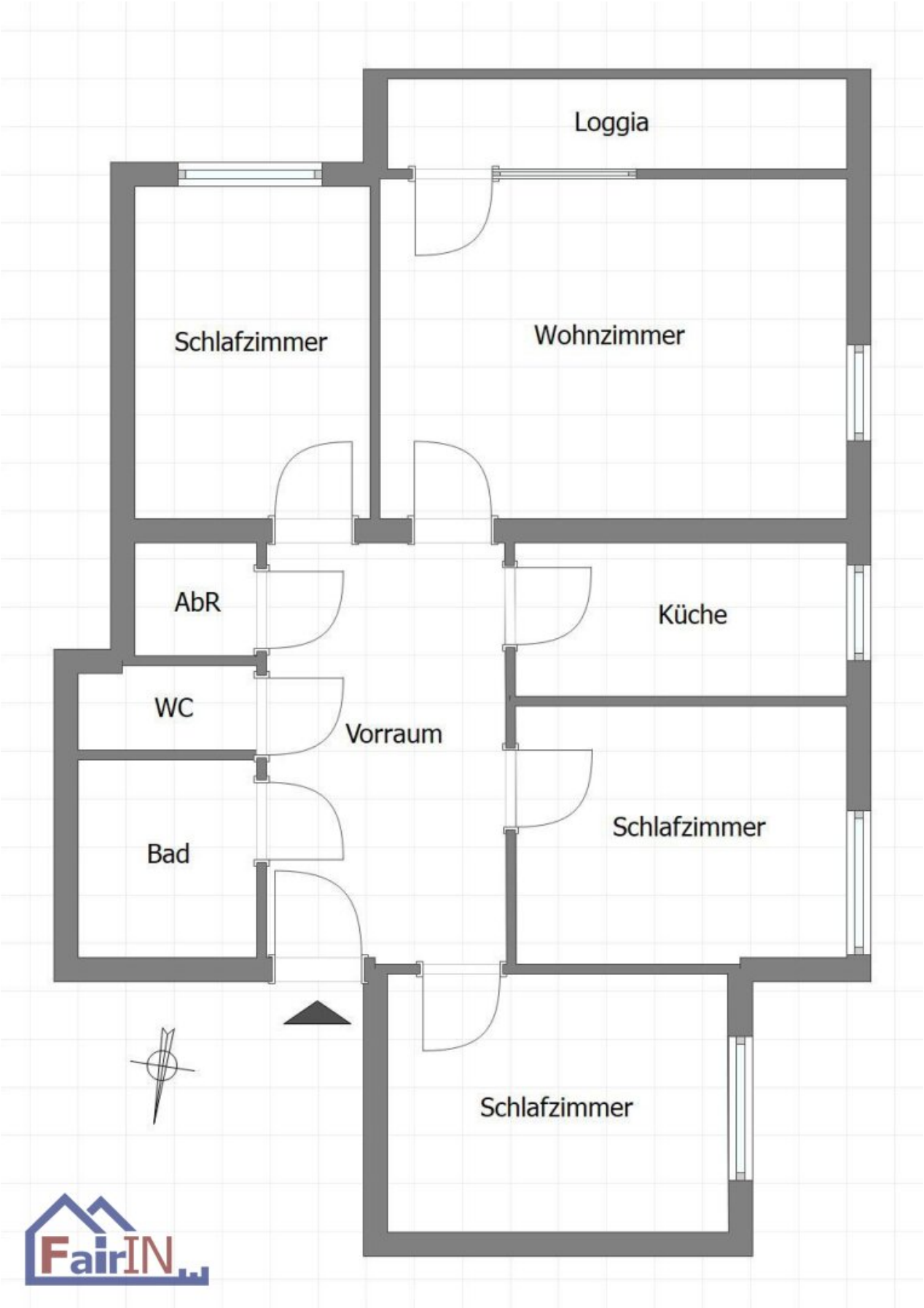











Loggia
Schlafzimmer
Wohnzimmer
AbR
Küche
WC
Vorraum
Bad
Schlafzimmer
Schlafzimmer

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss verbindet ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für Familie, Homeoffice und individuelle Wohnideen. Rund 99 m² Wohnfläche sowie eine etwa 8 m² große, sonnige Loggia bieten ein angenehmes Zuhause mitten im 16. Wiener Gemeindebezirk.

Besonders überzeugend ist die praktische Aufteilung: Sämtliche Wohnräume sind zentral begehbar. Dadurch eignet sich die Wohnung gleichermaßen für eine Familie, ein Paar mit zusätzlichem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten klar voneinander trennen möchten.

Die Wohnung

Vom geräumigen Vorzimmer sind die einzelnen Bereiche der Wohnung bequem erreichbar. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen vollwertigen Essbereich.

Drei weitere Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Dank ihrer guten Größe und der unabhängigen Zugänglichkeit bleiben viele Nutzungsmöglichkeiten offen.

Die separate Küche ist modern und funktional eingerichtet. Großzügige Arbeitsflächen, zahlreiche Schränke, integrierte Geräte und ein kleiner Sitzplatz am Fenster schaffen einen komfortablen Raum für den Alltag. Die vorhandene Einbauküche samt Geräten ist im Angebot enthalten.

Das helle Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschabtrennung, einen Waschtisch sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das WC befindet sich separat. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Sonnige Loggia

Ein besonderes Highlight ist die rund 8 m² große Loggia. Sie bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe, Pflanzen und entspannte Stunden im Freien. Durch die sonnige Ausrichtung entsteht hier ein angenehmer zusätzlicher Wohnbereich für die wärmeren Monate.

Raumaufteilung

- geräumiges Vorzimmer
- großzügiges Wohnzimmer

- drei separat begehbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- separate, modern ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Abstellraum
- ca. 8 m² große Loggia

Ausstattung und Vorteile

- ca. 99 m² Wohnfläche
- ca. 107 m² Gesamtnutzfläche inklusive Loggia
- vier zentral begehbare Zimmer
- moderne Einbauküche inklusive Geräten
- sonnige Loggia
- doppelt verglaste Schallschutzfenster
- Laminatböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nass- und Nebenräumen
- Fernwärme
- eigenes Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Fahrrad- und Abstellraum
- Waschküche im Haus
- kurzfristige Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Das Haus

Die Wohnhausanlage wurde laufend instand gehalten. Im Jahr 2025 wurden unter anderem Arbeiten an den elektrischen Steigleitungen, am Dach und im Stiegenhaus durchgeführt.

Die monatliche Gesamtbelastung beträgt laut den vorliegenden Unterlagen rund **€ 371,29** und beinhaltet Betriebskosten, Reparaturrücklage, sonstige Vorschreibungen und Umsatzsteuer.

Der Stand der Reparaturrücklage betrug zum 31. Juli 2026 rund **€ 294.000,–**.

Lage und Infrastruktur

Die Herbststraße bietet eine gute Verbindung aus urbaner Infrastruktur und kurzen Wegen zu Erholungsflächen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Apotheken und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Straßenbahnlinien 9 und 46 sowie die Buslinie 48A sind gut erreichbar. Die U-Bahn-Linien U3 und U6 können in wenigen Stationen erreicht werden und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen.

Für Freizeit und Erholung bietet insbesondere das nahe gelegene Gebiet rund um die Schmelz attraktive Grün- und Sportflächen.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 99 m²

Loggia: ca. 8 m²

Gesamtnutzfläche: ca. 107 m²

Zimmer: 4

Etage: 1. Obergeschoss

Baujahr des Hauses: ca. 1973

Heizung: Fernwärme

Monatliche Vorschreibung: ca. € 371,29

HWB: 104,9 kWh/m²a, Klasse D

fGEE: 2,73, Klasse E

Verfügbarkeit: kurzfristig nach Vereinbarung

Besichtigung und Kontakt

Gerne zeigen wir Ihnen diese großzügige Wohnung persönlich und beantworten Ihre Fragen.

Danijela und Dobrica Stojanovic

Telefon: +43 660 46 333 04

E-Mail: stojanovic@fairin.at

FairIN OG

www.fairin.at

Die Angaben beruhen auf den Informationen und Unterlagen der Eigentümerseite. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap