# 3-Zimmer-Wohnung mit XL-Loggia – perfekt für WGs oder anspruchsvolle Pärchen



Top 6, 1. Obergeschoss, Visualisierung

Objektnummer: 291092

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

**Zustand:** Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Franz-Parsche-Gasse Wohnung - Etage

Österreich 1230 Wien

2024

Projektiert Neubau 60,11 m<sup>2</sup> 60,11 m<sup>2</sup>

3 1

B 40,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,64 399.000,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



# **Tatiana Sagmeister**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH Passauer Platz 6 1010 Wien















TOP 06.

1. Obergeschoss

#### **Eckdaten**

 Wohnräume
 60.11 m²

 SUMME
 60.11 m²

 Loggia
 9.11 m²

 Balkon
 6.90 m²





Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

# **Objektbeschreibung**

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des Projekts *frecher FRANZ* bietet mit ihrem cleveren Grundriss und einem großzügigen Aussenbereich alles, was ein modernes Zuhause braucht – ob als **Wohngemeinschaft**, **Pärchenwohnung** oder **Stadtoase für Individualisten**.

# Highlights auf einen Blick:

- Zwei ruhige Schlafzimmer (ca. 10,39 m² & 12,98 m²) ideal für getrennte Rückzugsorte in einer WG
- Geräumige Wohnküche (23,67 m²) zentraler Treffpunkt für gemeinsames Kochen und Zusammensein
- Großer Außenbereich (16,00 m²) der perfekte Outdoor-Wohnraum für Frühstück, Pflanzen oder Feierabenddrink
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und separates WC praktisch bei Mehrpersonen-Haushalten
- Abstellraum und Vorraum mit genügend Platz für Stauraum für mehr Ordnung im Alltag
- Hervorragende Raumaufteilung mit zentralem Zugang zu allen Bereichen

Gesamtwohnfläche: ca. 60,11 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 399.000.-

## Flexibel gestaltbar:

Auf Wunsch kann diese Wohnung auch als **2-Zimmer-Variante** ausgeführt werden – dadurch vergrößert sich der Wohnbereich deutlich und schafft noch mehr Raum für gemeinsames Leben.

# Zielgruppe & Nutzungsmöglichkeiten:

Diese Wohnung ist **ideal für 2er-WGs**, da beide Schlafzimmer fast gleich groß und separat begehbar sind. Die großzügige Wohnküche mit Zugang zur Außenfläche schafft eine angenehme Balance zwischen **Privatsphäre und Gemeinschaft**.

# **Weitere Informationen**

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <250m Apotheke <500m Klinik <1.500m Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <250m Universität <5.750m Höhere Schule <6.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <750m

## Sonstige

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

# Verkehr

Bus <250m U-Bahn <1.750m Straßenbahn <1.500m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap