

**3-Zimmer Traum mit GARTEN &
TIEFGARAGENPARKPLATZ | 1100 Wien | Modernisiert &
Bezugsfertig**



Objektnummer: 1967/76

Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	35,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	360,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

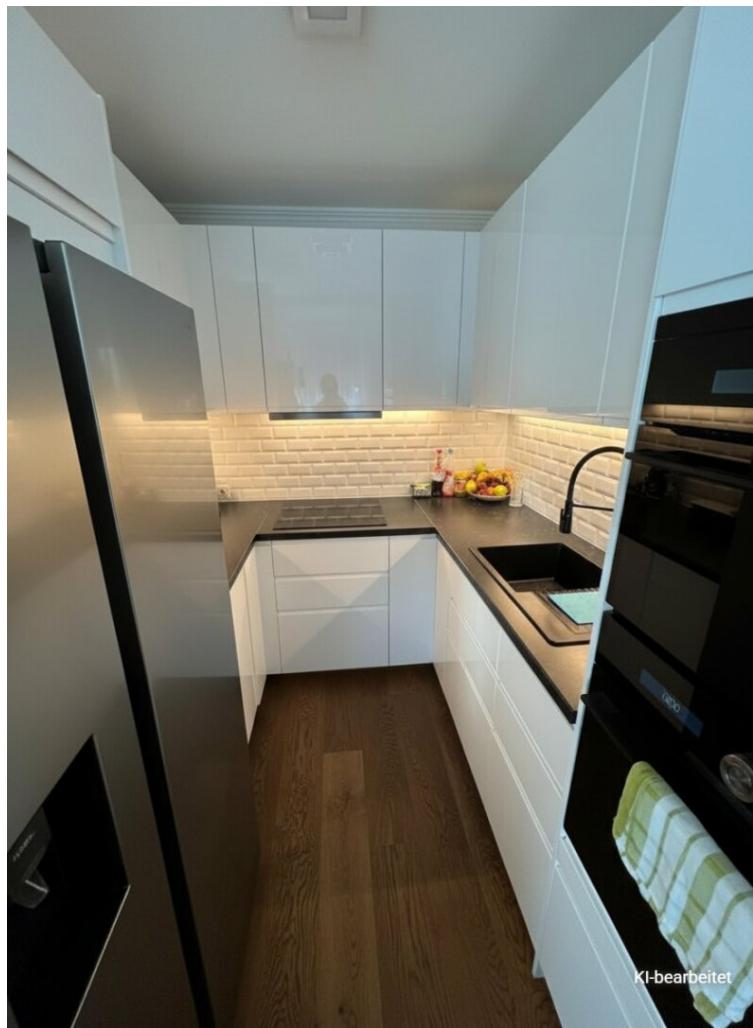
Ihr Ansprechpartner

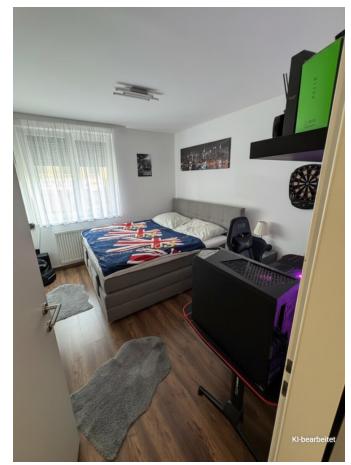
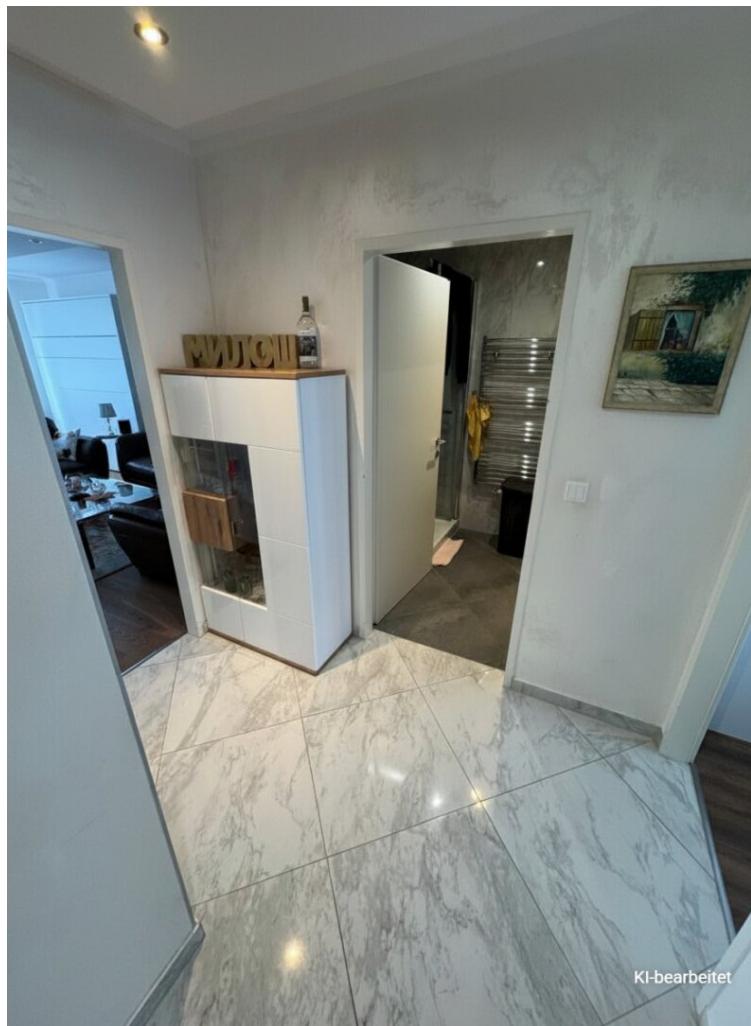
Stefanie Szkopecz

Die Immobilien Meisterei
Brühler Straße 98
2340 Mödling

H +43 664 2527961

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











Objektbeschreibung

IHRE 3-ZIMMER-OASE IM ALTBAU – SO FINDET MAN DAS NICHT MEHR!

75 m² Wohnfläche. **2 großzügige Schlafzimmer.** Ein durchdachtes **offenes Wohn-/Ess-/Küchen-Areal.** Ein Garten. Ein Parkplatz in der Tiefgarage. Und Modernität, die respektvoll mit Altbau-Charme harmoniert.

Das Konzept – Offenes Wohnen auf höchstem Niveau:

Vergessen Sie enge Boxen und dunkle Zimmer. Diese Wohnung **lebt vom Raum und vom Licht.** Das zentrale **Wohn-/Ess-/Küchen-Areal** ist Ihr Lebensmittelpunkt – offen, luftig, großzügig. Hier verschmelzen Kochen, Essen und Wohnen zu einer harmonischen Erfahrung.

Die Schlafzimmer – Ihre privaten Rückzugsorte:

2 helle, großzügig geschnittene **Schlafzimmer** geben Ihnen Flexibilität und Privatsphäre, wenn Sie sie brauchen. Hauptschlafzimmer mit Komfort. Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice mit Ruhe. **Die perfekte Balance zwischen Offenheit und Intimität.**

Die Details, die zählen:

- **Böden:** Elegante Mischung aus Parkett und Fliesen – zeitlos und praktisch
- **Fenster:** Doppel- und Mehrfachverglasung mit elektrischen Rollläden – Ruhe oder Licht, Sie entscheiden
- **Bad:** Großzügig, funktional, mit Dusche – echte Entspannung
- **Separate Toilette** – praktisch für Haushalte mit mehreren Personen
- **Wasch-/Trockenraum, Fahrradraum in der Wohnanlage** – alles ist durchdacht

UND DANN – DER GARTEN!

35 m² **privater Garten** – im 10. Bezirk ein **echtes Privileg.** Das ist kein Balkonkasten. Das ist **grüner Raum zum Leben.** Morgenkaffee unter freiem Himmel. Kinder beim Spielen beobachten. Pflanzen züchten. Sommernächte mit Freunden. Ein Westbalkon/eine Terrasse machen es perfekt – die Sonne begleitet Sie durch den ganzen Tag.

Komfort & Sicherheit:

- **1. Etage mit Aufzug** – nie wieder Treppen schleppen
- **Tiefgarage** – Ihr Auto ist sicher und gleich da
- **Keller (5 m²)** – wo bleibt nur das ganze Zeug? Hier.
- **Seniorengerecht & Rollstuhlgerecht** – Design für alle Lebensphasen
- **Fernwärme & Zentralheizung** – warme Winter, keine Sorgen

Energieeffizienz, die rechnet sich:

Mit Heizwärmebedarf B (35,1 kWh/m²a) und fGEE 1,37 heizt und kühlt diese Wohnung intelligent. Ihre Nebenkosten bleiben moderat (€360/Monat), die Umwelt freut sich.

Diese Wohnung ist kein Objekt – es ist eine Lebensphilosophie.

Für den, der:

- **Offenes Wohnen liebt** – gemeinsam kochen, essen, leben
- **Ruhe braucht**, aber nicht abgeschnitten sein will
- **Grünes Licht** liebt, ohne auf City-Energie zu verzichten
- **Qualität schätzt** über Größe
- **Im 10. Bezirk ankommen** möchte – dort, wo Wien am lebendigsten ist
- **Jetzt Nägel mit Köpfen machen** will – nicht irgendwann

Besichtigungstermin jetzt vereinbaren. Diese Wohnung wird nicht lange stehen – das ist keine Drohung, das ist die Realität solcher Objekte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap