

Neuinterpretiertes Wohnen – komplett sanierte 3-Zimmer-Designwohnung mit ruhigem Grünblick



H HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Objektnummer: 1945/2140

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	999.999,00 €
Betriebskosten:	293,22 €
USt.:	34,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



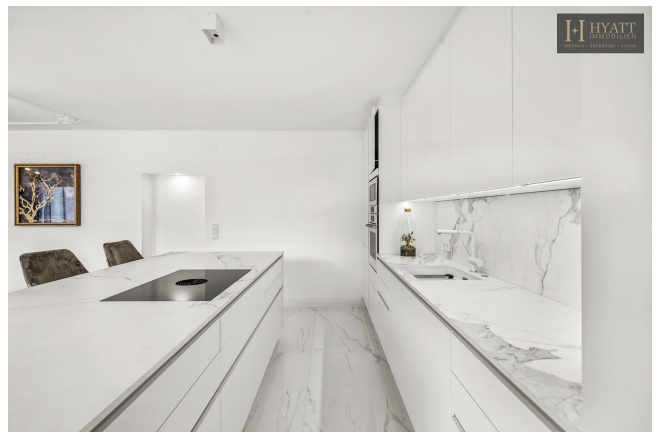
Oleg Gumeniuk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien







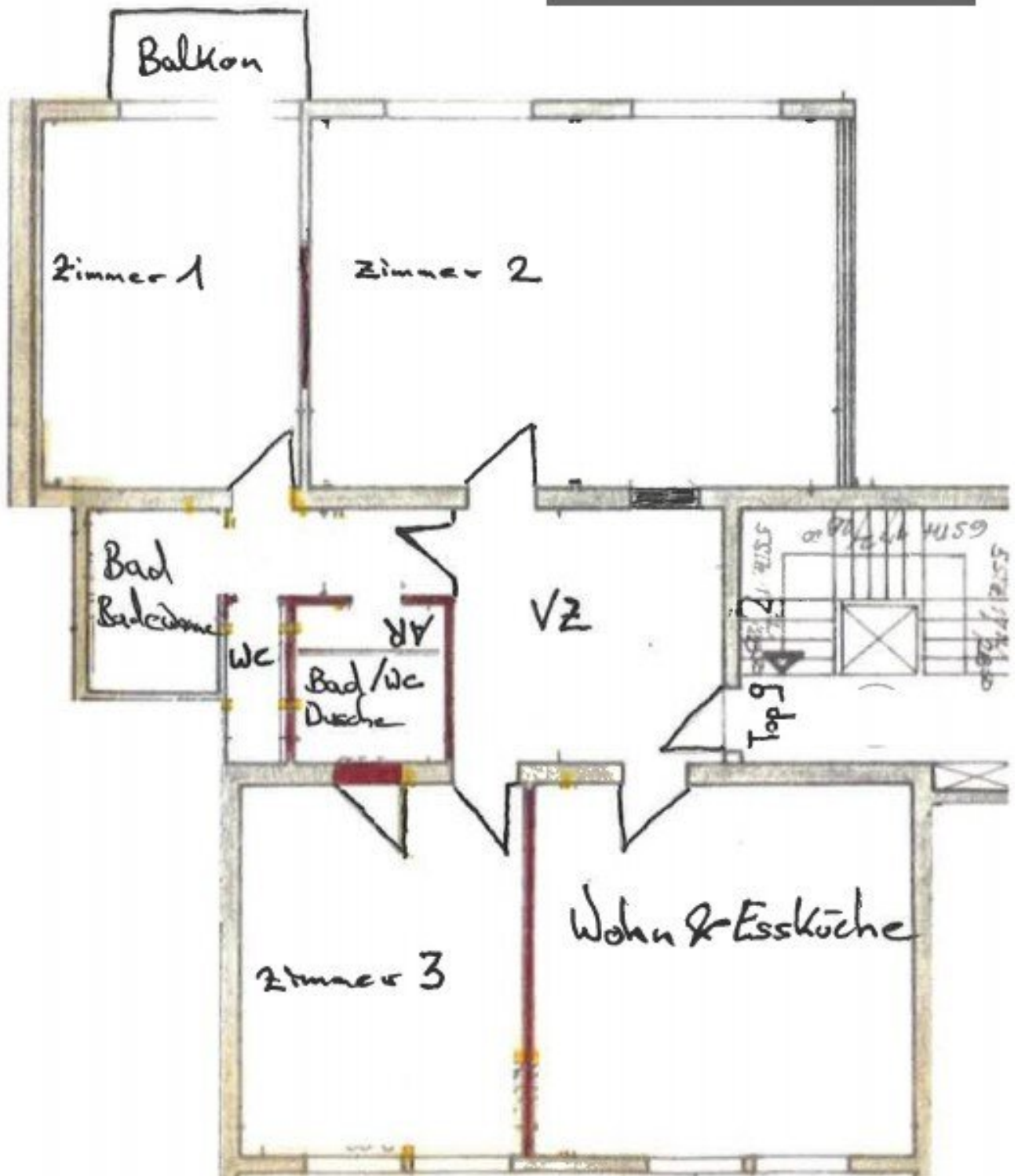






Hofzeile

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist kein gewöhnliches Sanierungsprojekt – sie ist ein **Statement**. Schon beim Betreten öffnet sich ein eindrucksvoller, weitläufiger Eingangsbereich mit glänzenden Großformatfliesen, feinen Wandpaneelen und einer ruhigen, fließenden Lichtführung. Der erste Eindruck ist klar: Hier wurde nicht renoviert, sondern mit Liebe zum Detail neu erschaffen.

Der Wohnbereich zeigt sich mit warmem Fischgrätparkett, hohen weißen Wandpaneelen und bodenhohen Vorhängen, die das weiche Tageslicht der Südausrichtung einfangen. Die großen Fensterfronten blicken direkt ins Grüne – der Blick zieht über die Baumkronen hinweg und schafft eine Ruhe, die man sonst nur in Villenlagen findet.

Die Wohnung bietet derzeit zwei Schlafzimmer, darunter eine **Master-Suite**, die mit ihrem eigenen Badezimmer samt Walk-In Dusche, großem Spiegelkonzept, hochwertigen Armaturen in Gold und einer rundum eleganten Marmoroptik beeindruckt. Dieses Bad wirkt wie ein Boutique-Hotel – luxuriös, clean und absolut zeitlos.

Der zweite Schlafzimmerbereich ist ebenso hell und großzügig und bietet direkten Blick ins Grüne. Die gesamte Raumaufteilung ist zentral begehbar und außergewöhnlich großzügig geplant.

Besonders wertvoll: Das Raumkonzept lässt sich mühelos erweitern. Ein **drittes Schlafzimmer** kann unkompliziert integriert werden – die Verkäufer übernehmen sämtliche Umbaukosten. Damit bleibt die Wohnung flexibel, egal ob für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Der südseitige Balkon mit **ca. 5 m²** ist ein intimer Rückzugsort, ein Platz für Morgenkaffee im Sonnenlicht oder ein Glas Wein am Abend – mit der gleichen ruhigen, grünen Kulisse, die die Wohnung so besonders macht.

Die gesamte Ausstattung ist hochwertig, modern und einheitlich gestaltet. Jede Linie, jede Leuchte, jedes Detail wirkt harmonisch und bewusst gewählt. Die Wohnung ist schlüsselfertig, sofort beziehbar und vermittelt ein Wohngefühl, das selten geworden ist.

Eine Wohnung voller Licht, Ruhe und moderner Eleganz – geschaffen für Menschen, die Wert auf Qualität und Atmosphäre legen.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap