

## **ERSTBEZUG in Fertigstellung | 3-Zimmerwohnung im 1.DG mit Terrasse | Best-Lage Meidlings**



Bild 4

**Objektnummer: 141/84828**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,38 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 161,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,39
Kaufpreis:	569.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

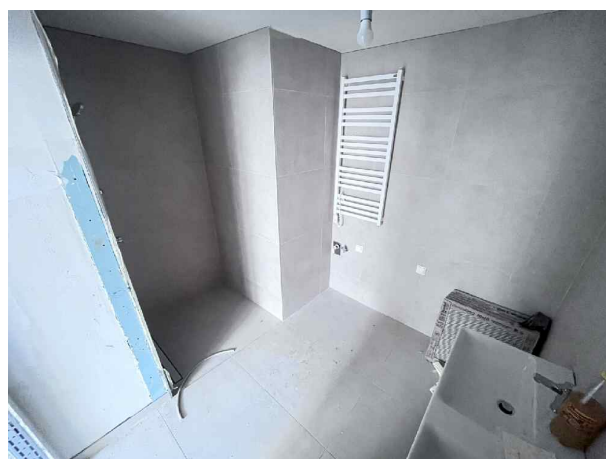
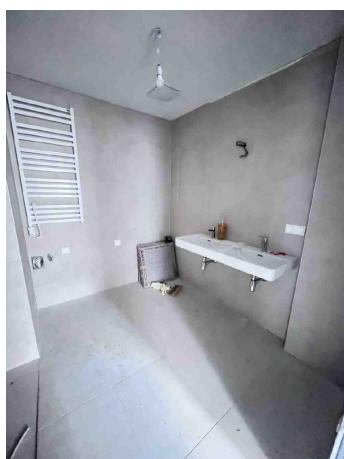
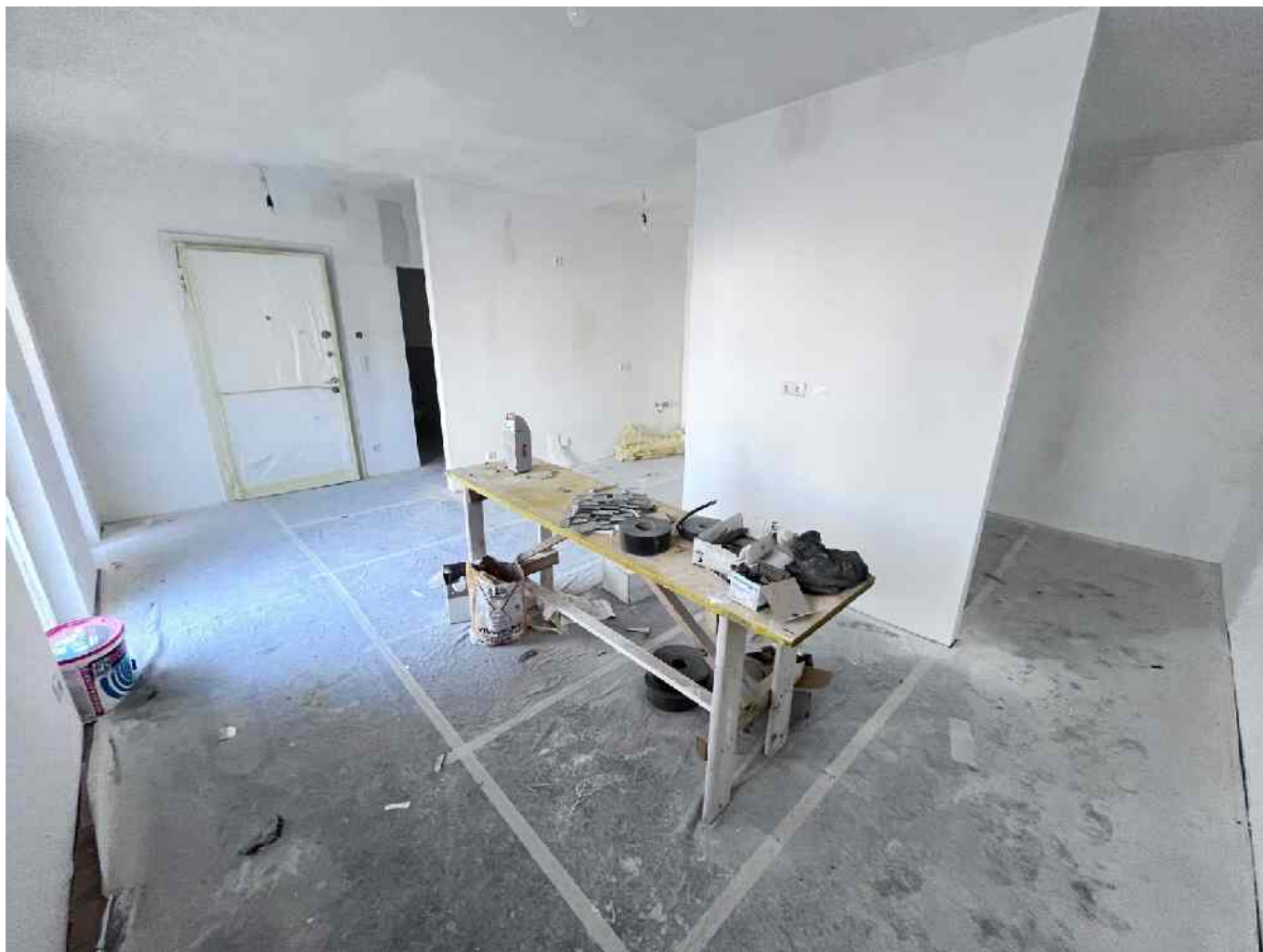
Rustler Immobilienreuhand

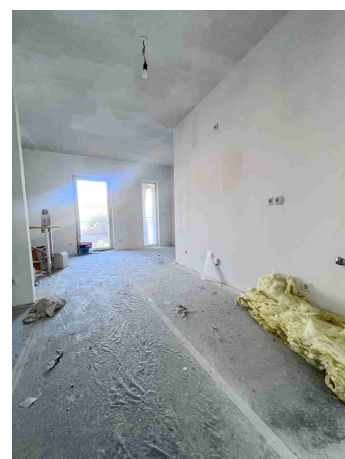
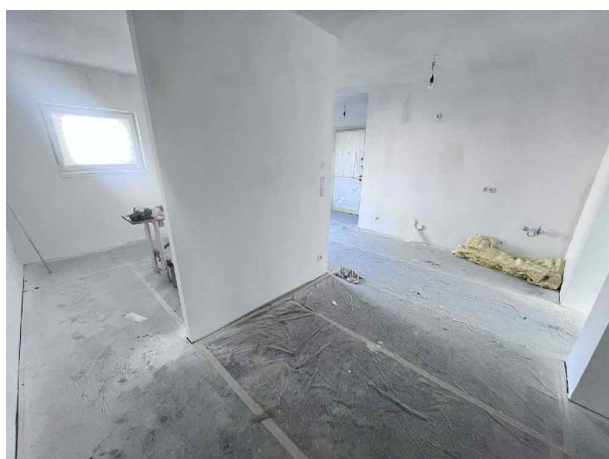
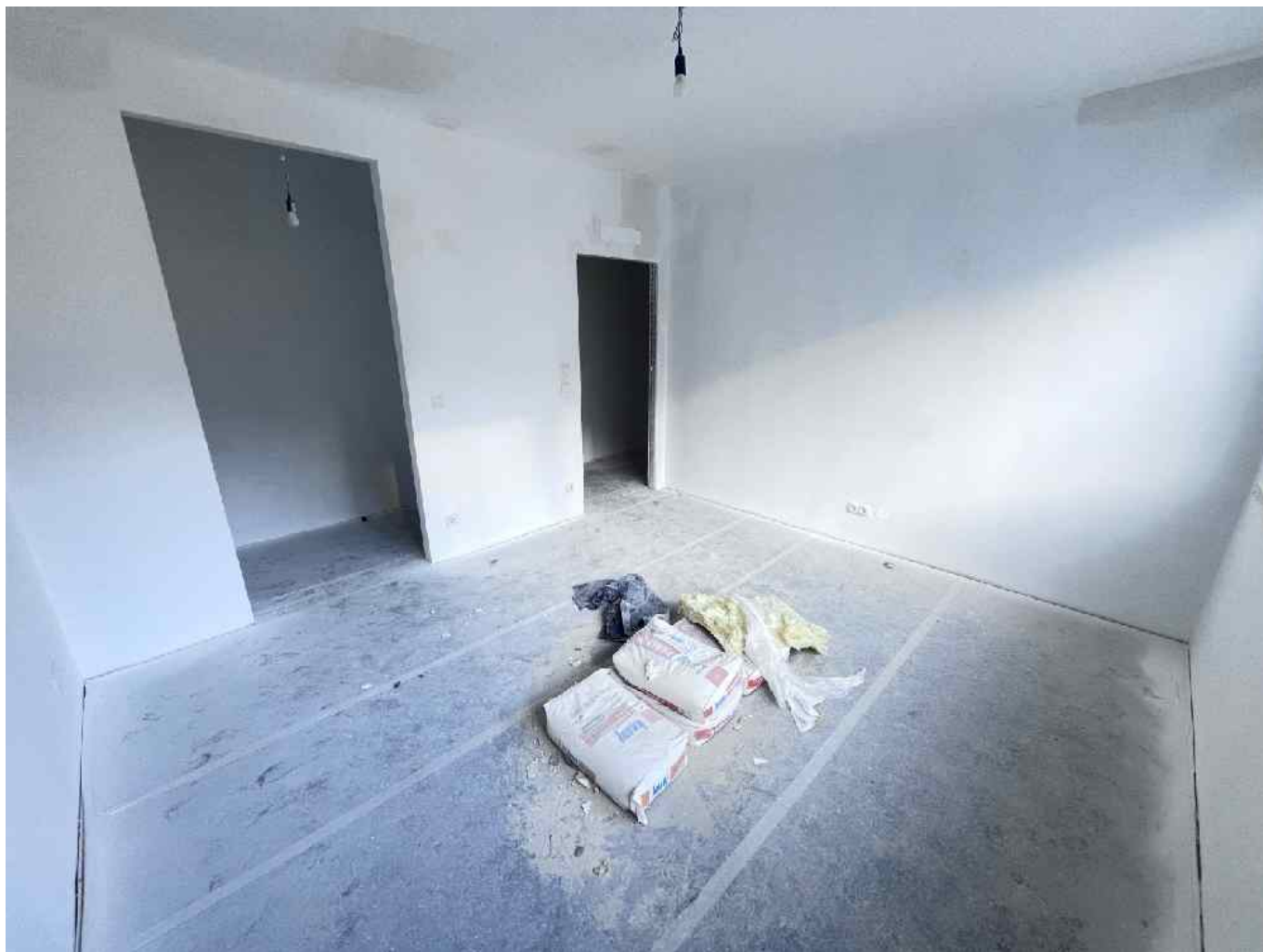
T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

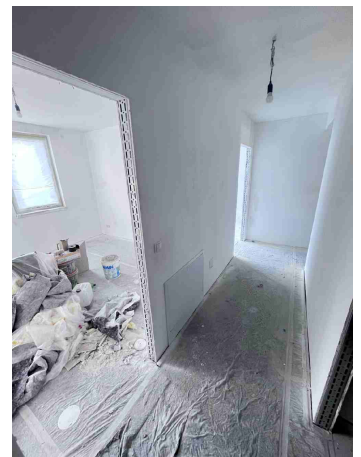
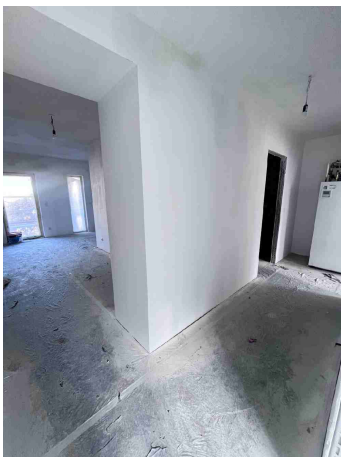
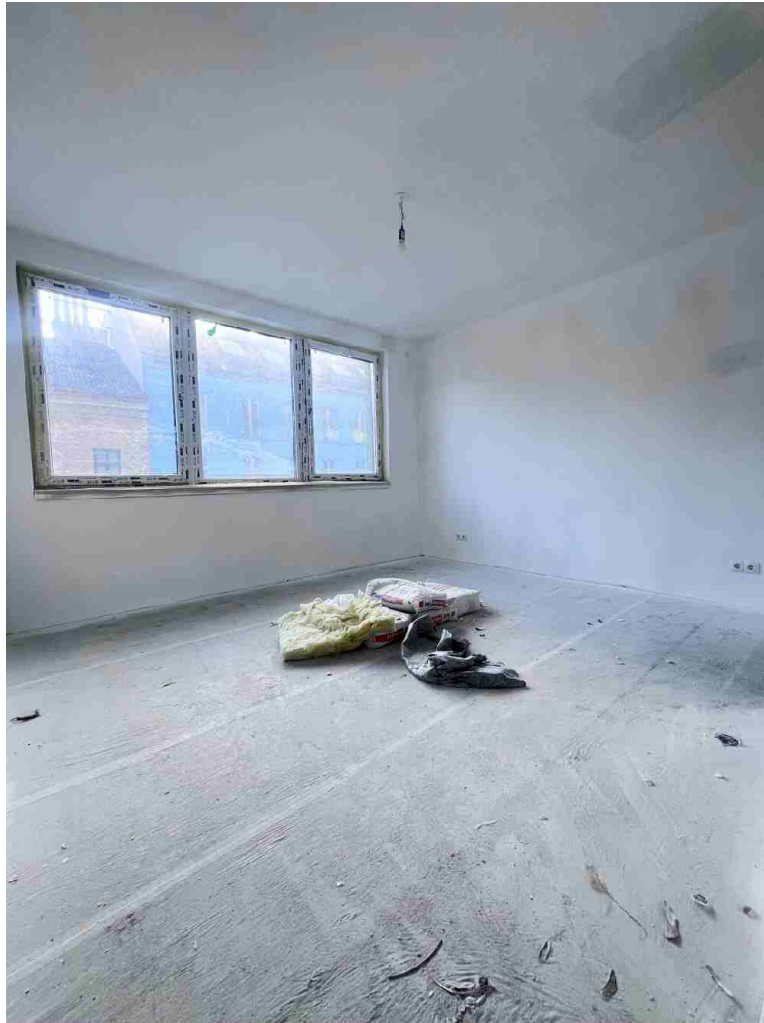


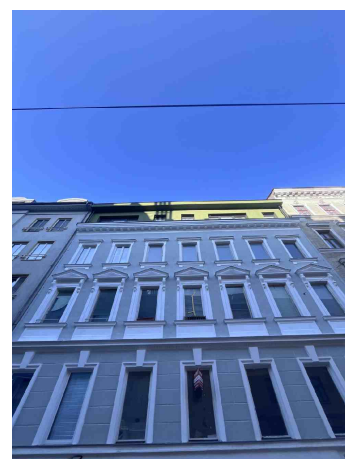
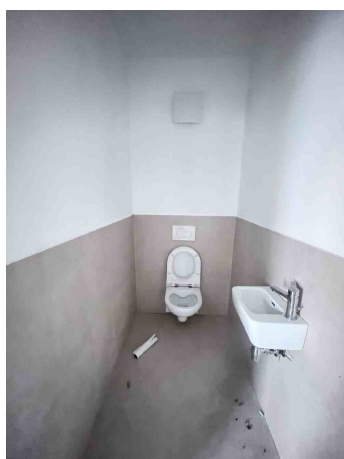
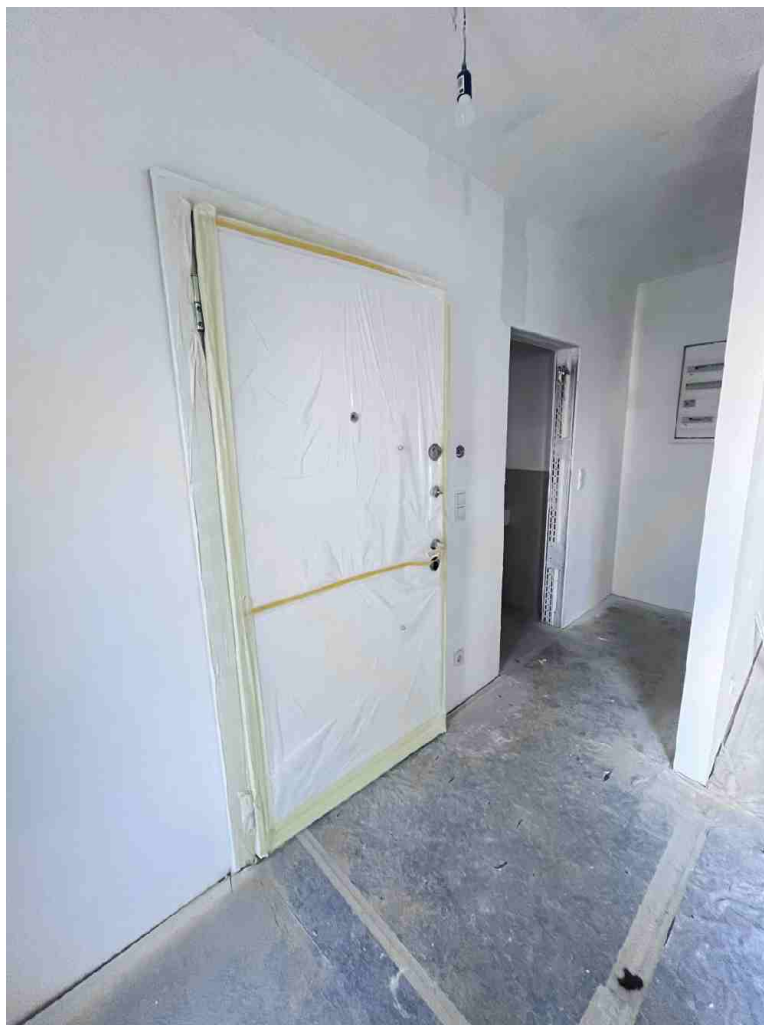
Mitglied des  
immobilienring.at

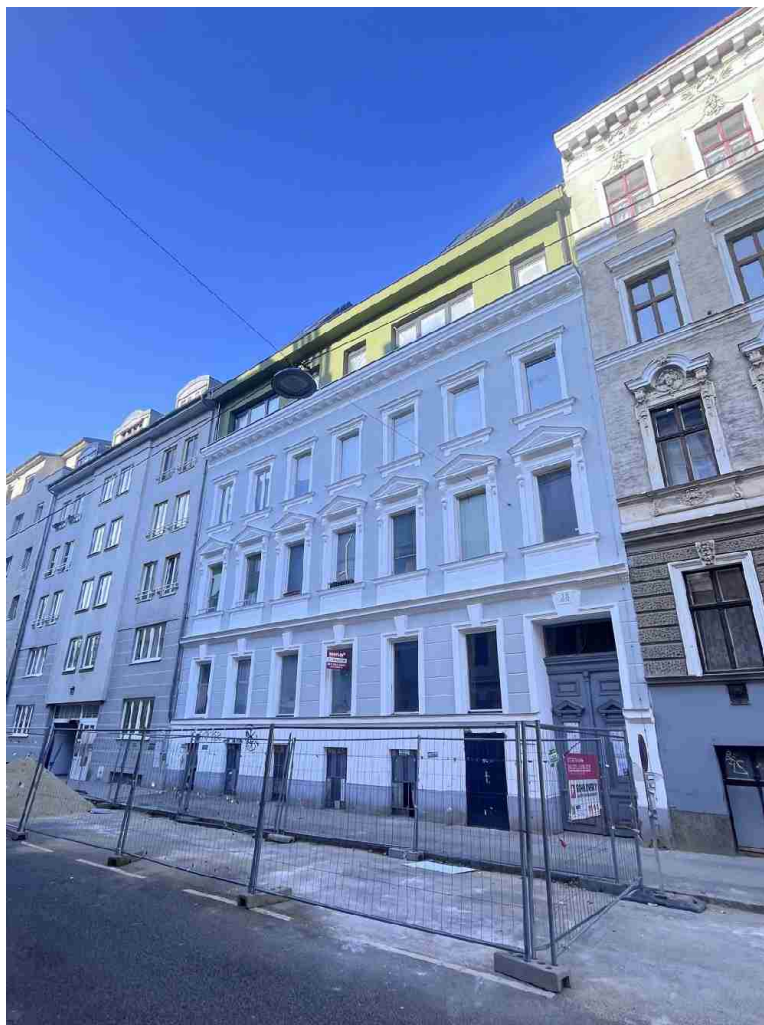


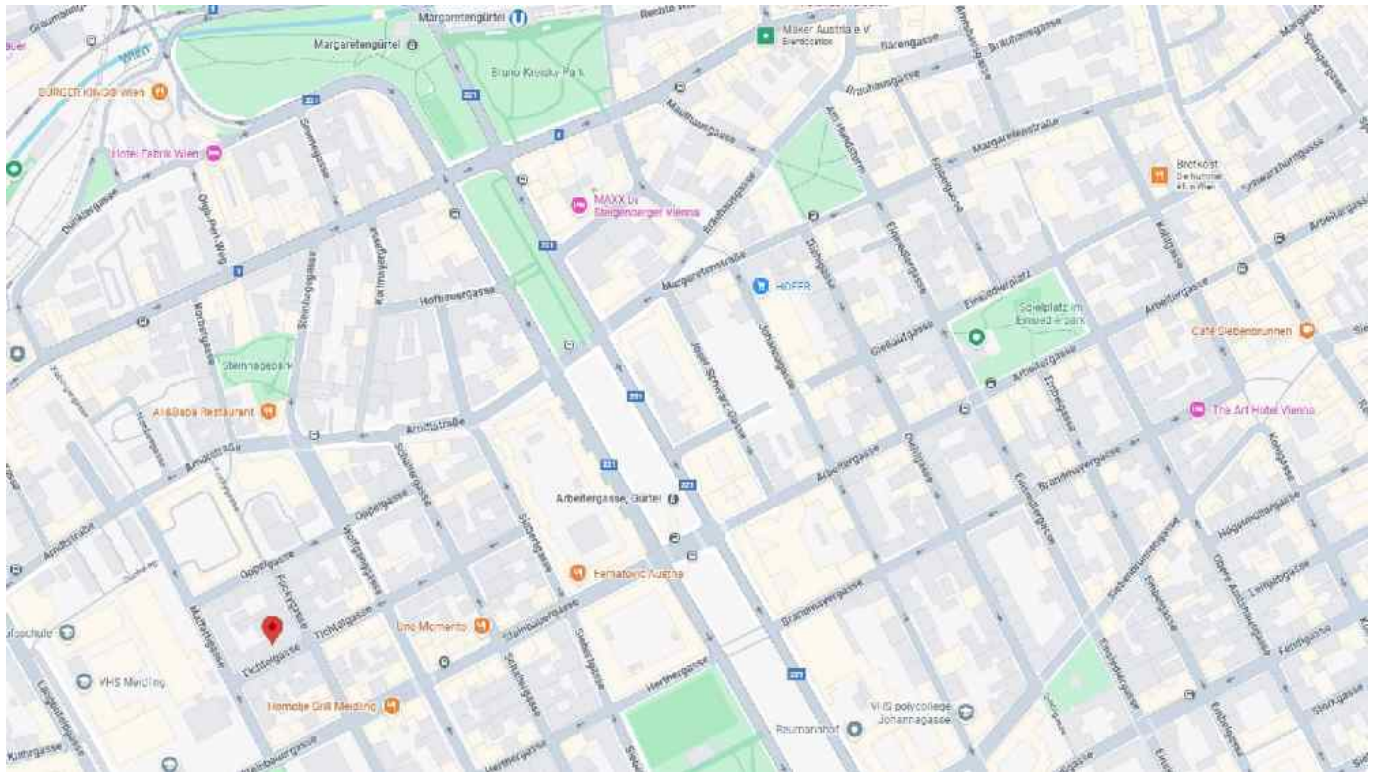




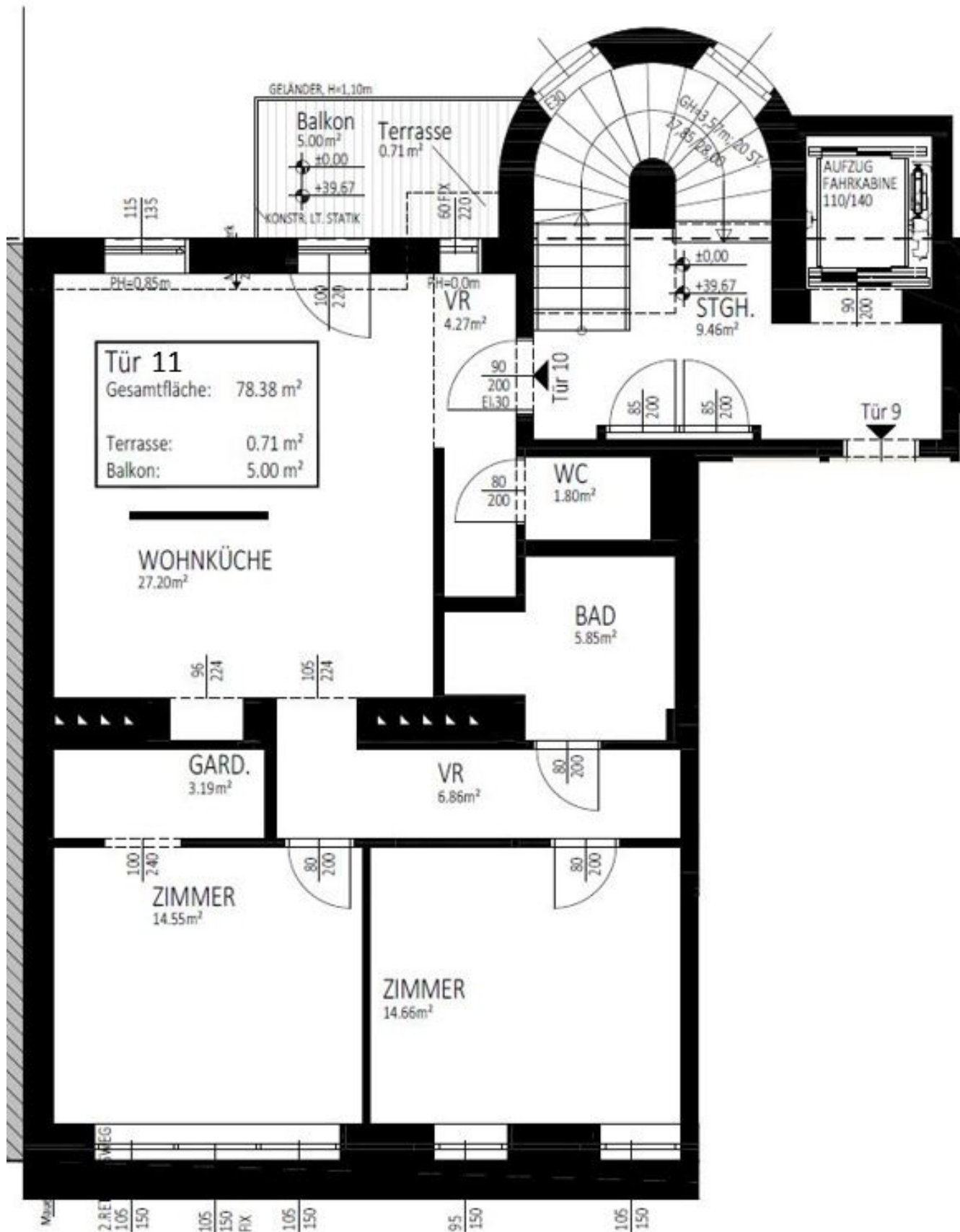












## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage Meidlings vereint urbanes Wohnen mit einem überzeugenden Kaufpreis in einem ausgebauten Altbau. Zum Kaufpreis von 569.000 € bietet sich Ihnen hier eine hervorragende Gelegenheit, eine Top-Neubauwohnung mit Freifläche in einem sanierten Altbauhaus zu erwerben. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 78,4 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, der smarten Aufteilung sowie der hochwertigen Ausstattung. Die Fertigstellung der Arbeiten findet noch im 1.Quartal 2026 statt.

Die Immobilie liegt im 1.Dachgeschoss eines gepflegten Hauses und ist selbstverständlich mit Lift erreichbar. Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein optimaler Grundriss, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Wohlfühlen.

### Diese ca. 78m<sup>2</sup> Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- Bad
- WC
- Schrankraum

### Ausstattung:

- Doppel- /Mehrfachverglasung
- Kunststofffenster
- Parkett & Fliesen
- Separates WC
- Lift
- Luftwärmepumpe
- Kellerabteil

Auch die **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen: Dank der hervorragenden Anbindung an U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie bestens vernetzt und erreichen das Stadtzentrum sowie andere Bezirke schnell und unkompliziert. Die U-Bahn Station "Längenfeldgasse" ist in 5 Gehminuten erreichbar.

Das Umfeld punktet zusätzlich mit einer umfassenden Nahversorgung. Ärzte, Apotheken,



Kliniken, sowie Schulen, Kindergärten und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Bildung:**

Volksschule 160 m

Mittelschule 114 m

**Gesundheit:**

Arzt 170 m

Apotheke 206 m

**Nahversorgung:**

Billa 180 m

Penny 236 m

Bipa 246 m

Der Mann 404 m

**Öffentlicher Verkehr:**

Bus 150 m

Straßenbahn 414 m

U-Bahn "U4" 446 m

Ob als Eigenheim für Paare, Familien oder als attraktive Investmentmöglichkeit – diese Wohnung bietet vielfältige Nutzungsperspektiven.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Wohn- und Anlageobjekt in Wien.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.