

**4 ZIMMER I RUHIGE LAGE I 2 LOGGIEN I GARTEN**



Wohnküche

**Objektnummer: 1609/46915**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	97,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	45,21 m <sup>2</sup>
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,27 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,00
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	227,70 €
Heizkosten:	80,12 €
Sonstige Kosten:	133,65 €
Provisionsangabe:	

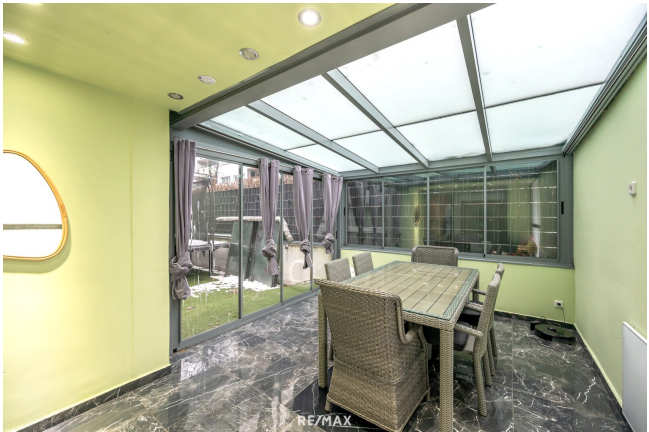
17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Amir Samadani**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9



























## Objektbeschreibung

Diese großzügige **4-Zimmer-Gartenwohnung** befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem **Baujahr 1999** in ruhiger Lage im **10. Wiener Gemeindebezirk (Dieselgasse)**.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, hochwertige Ausstattung, zwei **Loggien**, einen **Wintergarten mit Fußbodenheizung** sowie einen **privaten Garten**, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

### Wohnfläche & Aufteilung:

- **Großzügige Wohnküche ca. 30,62 m<sup>2</sup>** mit direktem Zugang zur Loggia und zum Garten
- **3 separat begehbare Zimmer**
  - ca. 14,07 m<sup>2</sup>
  - ca. 13,97 m<sup>2</sup>
  - ca. 11,10 m<sup>2</sup>
- **2 Loggien** (ca. 4,15 m<sup>2</sup> und ca. 3,72 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit Badewanne
- **Separates WC**
- **Abstellraum**
- **Geräumiger Vorraum**

Die Wohnung ist optimal geschnitten und eignet sich ideal für **Familien, Paare oder Personen mit Platzbedarf**.

### Ausstattung & Highlights

- Hochwertige **Keramikböden**
- **Modernes, neuwertiges Badezimmer und WC**

- **Moderne, neuwertige Küche** mit viel Stauraum
- **Wintergarten mit Fußbodenheizung**
- Helle Wohnräume durch großzügige Fensterflächen
- **Garten zur privaten Nutzung**
- Gepflegtes Wohnhaus (Baujahr 1999)
- Ruhige Wohnlage
- Praktische Raumaufteilung
- **Garagenplatz verfügbar zur Anmietung**

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Wohngegend** und bietet gleichzeitig eine **sehr gute Infrastruktur**.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn-Linie U1** ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum
- Mehrere **Buslinien** wie **66A, 65A, 120, 200 und 210** sowie die **Nachtbuslinien N65 und N66**
- **Straßenbahnlinien** sind sehr gut erreichbar, unter anderem die **Linie O**, welche eine schnelle Verbindung in verschiedene Stadtteile ermöglicht

### Nahversorgung & Umgebung:

- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- **Kindergärten und Schulen** bequem erreichbar
- Ärzte, Apotheken und diverse Dienstleister im Umfeld
- Ruhige Wohnatmosphäre trotz urbaner Lage



## **Fazit:**

Diese Wohnung vereint **Ruhe, großzügigen Wohnraum und hochwertige Ausstattung** in sehr guter Lage.

Mit **4 Zimmern, zwei Loggien und Garten** bietet sie ein seltenes Gesamtpaket im 10. Bezirk.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap