

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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	45,21 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,27 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,00
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	227,70 €
Heizkosten:	80,12 €
Sonstige Kosten:	133,65 €
Provisionsangabe:	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

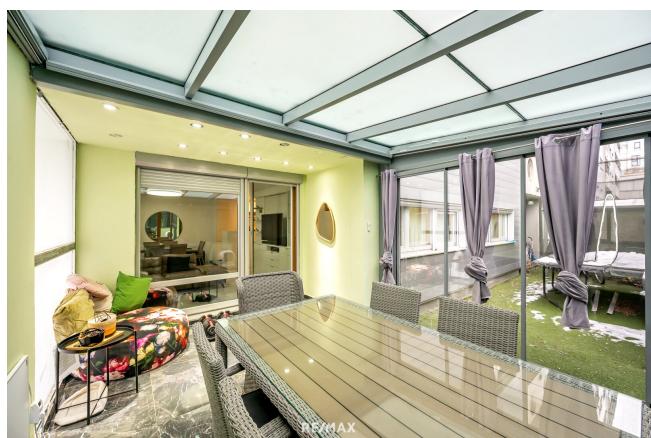
Ihr Ansprechpartner



Amir Samadani

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



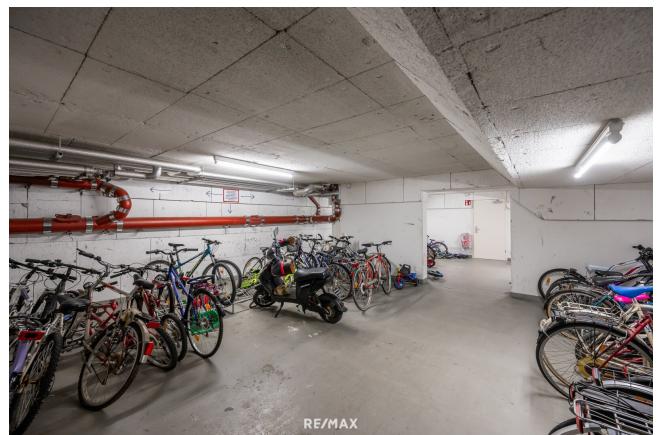
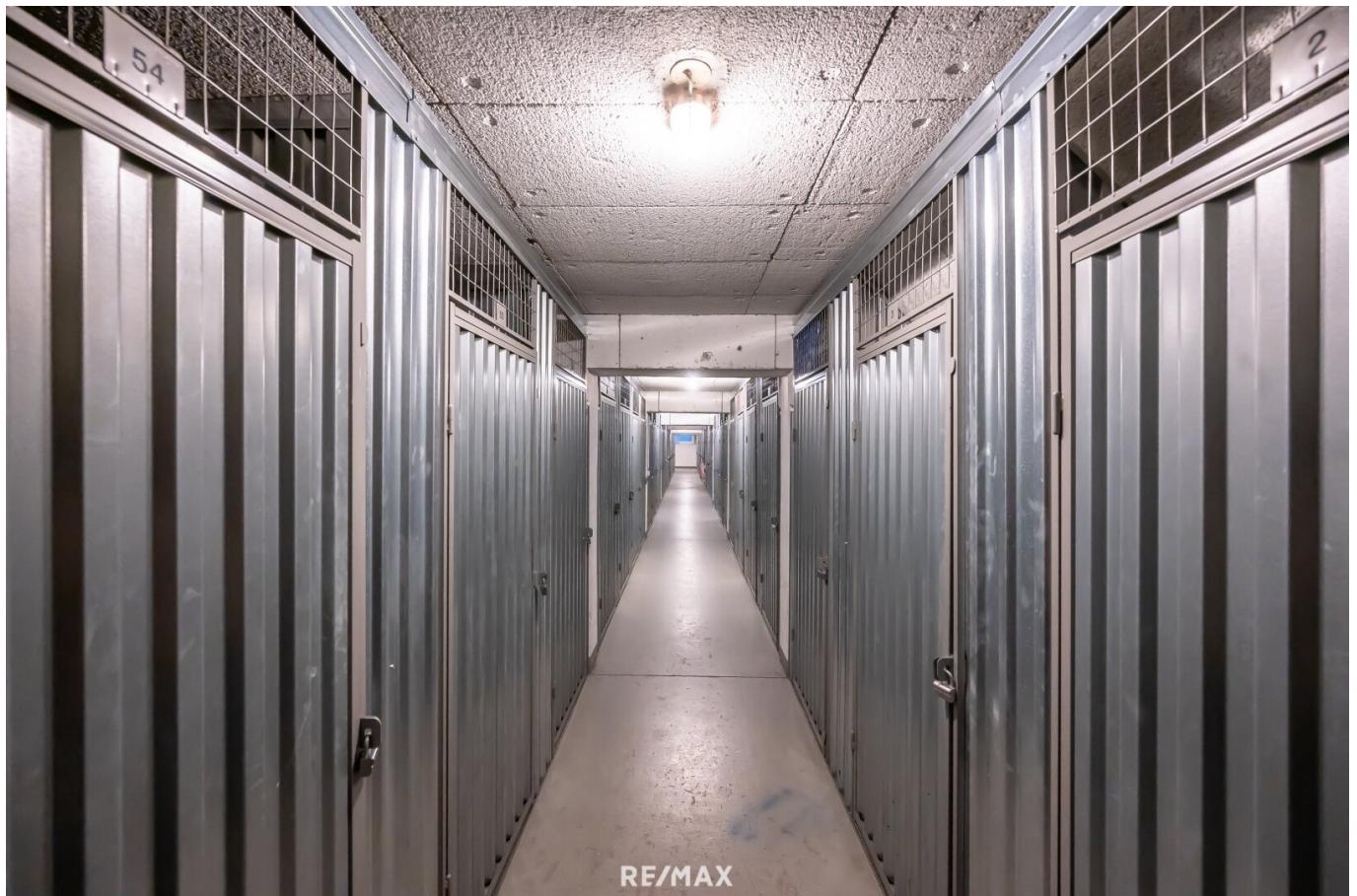














Objektbeschreibung

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 m²** mit direktem Zugang zur Loggia und zum Garten
 - ca. 14,07 m²
 - ca. 13,97 m²
 - ca. 11,10 m²
- **3 separat begehbarer Zimmer**
- **2 Loggien** (ca. 4,15 m² und ca. 3,72 m²)
- **Badezimmer** mit Badewanne
- **Separates WC**
- **Abstellraum**
- **Geräumiger Vorräum**

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 **Nachbuslinien 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