

Sonniges Wohnen mit beeindruckendem Weitblick in der 13. Etage!



Objektnummer: 95438

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Forsthausgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,46 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	211,80 €
USt.:	21,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



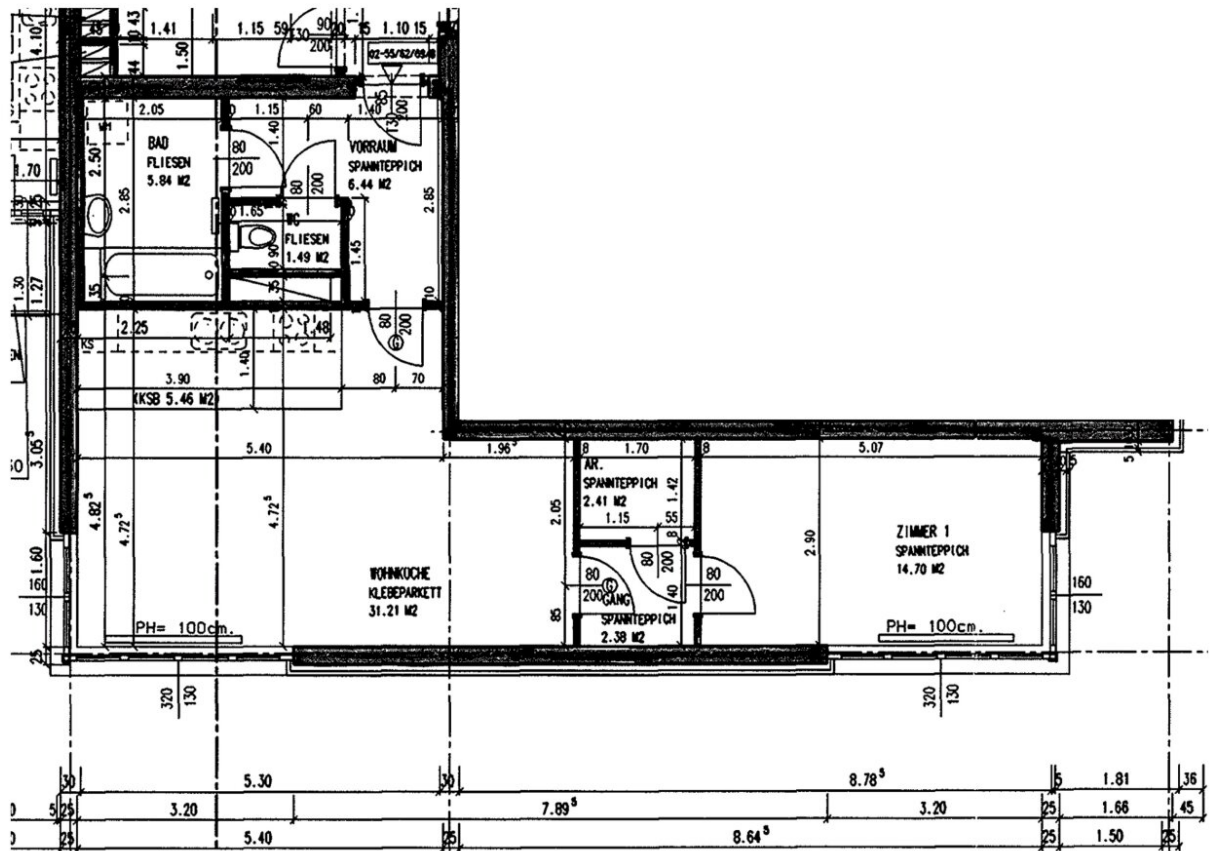
Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien









Objektbeschreibung

Sonniges Wohnen mit beeindruckendem Weitblick in der 13. Etage!

Hoch über den Dächern des 20. Wiener Gemeindebezirks eröffnet sich ein Wohngefühl, das von Licht, Weite und urbaner Lebensqualität geprägt ist. Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in der 13. Etage eines modernen Wohnhauses bietet auf 64,46 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung, angenehmen Komfort und einen wundervollen Ausblick über die Stadt.

Die Wohnung überzeugt mit einer harmonischen Kombination aus eleganten Parkett- und Fliesenböden, die ein stilvolles und zugleich gemütliches Wohnambiente schaffen.

Das Herzstück bildet der großzügige und helle Wohnraum mit moderner Einbauküche und allen Geräten. Hier entstehen nicht nur kulinarische Momente, sondern auch ein zentraler Treffpunkt für Alltag und Entspannung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das helle, offene Wohngefühl.

Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort in der Wohnung und ist gut abgetrennt vom Wohnzimmer untergebracht. Ergänzt wird die Wohnung durch ein modern renoviertes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen praktischen Vorraum.

Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Weitblick aus der 13. Etage. Ob bei Sonnenaufgang oder abends bei Blick über die Lichter der Stadt – diese Aussicht verleiht dem Zuhause eine besondere Atmosphäre.

Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft. Küche und Badezimmer wurden kürzlich renoviert, sodass einem sofortigen Einzug nichts im Wege steht. Für das Badezimmer, die Küche sowie alle Möbel werden pauschal EUR 10.000,- zum Kaufpreis hinzugerechnet.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Personenaufzug, der Sie bequem in die 13. Etage bringt. Ihr Fahrzeug findet Platz in der hauseigenen Garage, wodurch eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit gewährleistet ist.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, die für effiziente und nachhaltige Wärme sorgt.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Wohnen mit viel Licht, Ausblick und ausgezeichneter Infrastruktur verbinden möchten.

Highlights auf einen Blick:

- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64,46 m²

- 13. Etage mit beeindruckendem Weitblick
- Helle Wohnküche mit moderner Einbauküche
- Separat begehbares Schlafzimmer
- Renoviertes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Vollmöbliert
- Lift im Haus
- Garage im Haus

Lagebeschreibung:

Die Wohnung überzeugt durch eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. Die Straßenbahnlinien 2 und 31 sowie die Buslinien 5A und 11A (Station Friedrich-Engels-Platz) sind in etwa 5 Gehminuten erreichbar. Die U-Bahnlinie U6 (Station Jägerstraße bzw. Dresdner Straße) befindet sich rund 10–12 Gehminuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen zu wichtigen Knotenpunkten wie Spittelau oder Westbahnhof. Die Innenstadt (Stephansplatz) ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20–25 Minuten erreichbar, der Flughafen Wien-Schwechat liegt rund 25–30 Minuten mit dem Auto entfernt. In der Umgebung finden sich zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter die Donauinsel und die Donauufer-Radwege, die sich ideal für Sport und Erholung eignen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Nahversorger in kurzer Gehdistanz zur Verfügung, während das Einkaufszentrum Millennium City nur wenige Minuten entfernt liegt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und traditionellen Wiener Gasthäusern in der näheren Umgebung.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die helles Wohnen mit Aussicht und urbanem Komfort verbinden möchten.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.