

**Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit 10 m<sup>2</sup> Terrasse in 1060  
Wien | WG-Geeignet | U-Bahn fußläufig**



**Objektnummer: 1862/149**

**Eine Immobilie von PN Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1060 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 65,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 123,61 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,35                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 319.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 180,61 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 18,06 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Nick Prela**

PN Immobilien  
Brahmsplatz 7/7  
1040 Wien

T +43 664 224 87 71

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















# Objektbeschreibung

## Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in 1060 Wien | WG-Geeignet

In absoluter Ruhelage des 6. Bezirks gelangt diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in einem klassischen Wiener Altbau zum Verkauf. Nur wenige Gehminuten von der U6-Station Gumpendorfer Straße, dem Westbahnhof sowie der Mariahilfer Straße entfernt, vereint diese Immobilie urbanes Lebensgefühl und nachhaltigem Wertpotenzial.

Die Wohnung verfügt über ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit zentraler Begehrbarkeit – ideal für Wohngemeinschaften oder eine clevere Raumaufteilung für Eigennutzer. Zwei gut dimensionierte Schlafzimmer sowie ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur rund 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein absolutes Highlight ist die hofseitige Terrasse – ein geschützter Außenbereich mitten in der Stadt, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und als privater Rückzugsort dient. Ob Frühstück im Freien oder entspannter Ausklang am Abend – hier entsteht echter Mehrwert.

Die separate Küche bietet funktionale Gestaltungsmöglichkeiten, das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat begehbar. Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gas-Tagenheizung. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre. Ein eigenes Kellerabteil ist zugeordnet, Fahrradabstellmöglichkeiten stehen im Innenhof zur Verfügung.

### Highlights im Überblick:

- ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 10 m<sup>2</sup> Terrassenfläche
- 3 Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer + separates WC
- Südostseitige Ausrichtung – helle Wohnatmosphäre
- WG-geeignet

- Hochparterre
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil inklusive

Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt und im Zuge des Verkaufs bestandsfrei übergeben. Der Verkauf erfolgt wie besichtigt und in dem Zustand, wie sie liegt und steht.

### **Interesse geweckt?**

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung - telefonisch, per E-Mail oder über das Kontaktformular.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Die zugrundeliegenden Unterlagen und Informationen wurden weitestgehend kontrolliert, für die Vollständigkeit, Richtigkeit sowie den Letztstand wird keine Haftung übernommen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern sowie gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie Umsetzungsgesetz) können Unterlagen und relevante Informationen, sowie eine Terminvereinbarung zur Besichtigung erst nach Bekanntgabe der vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) übermittelt werden. Fotos: © RealAgency

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 <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap