

**Stilvoll sanierte 4-Zimmer-Residenz mit 102 m² –
großzügiges Wohnen mit durchdachtem Grundriss**



Objektnummer: 1945/2314

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,65 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	395.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.872,55 €
Betriebskosten:	267,07 €
USt.:	26,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

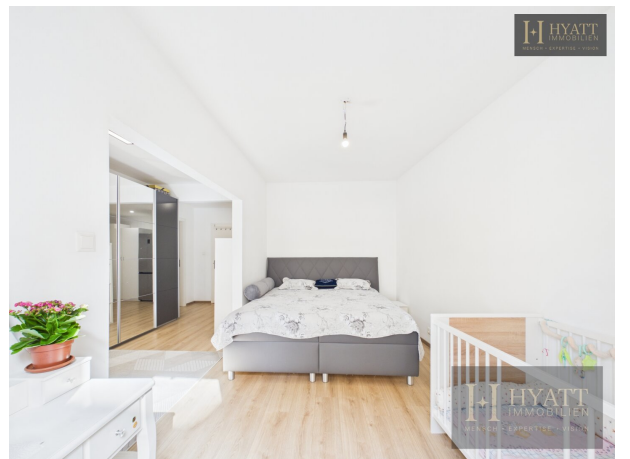
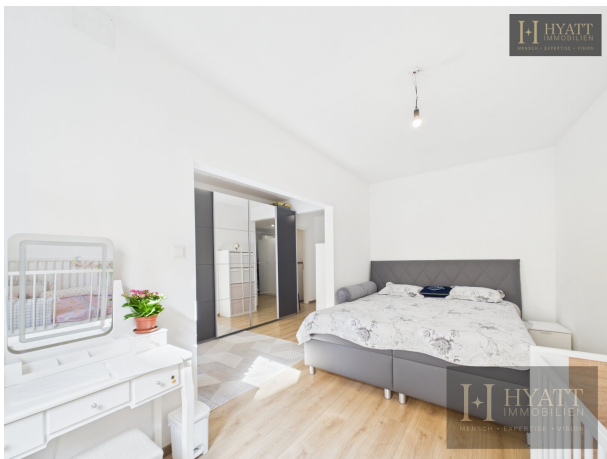
Ihr Ansprechpartner



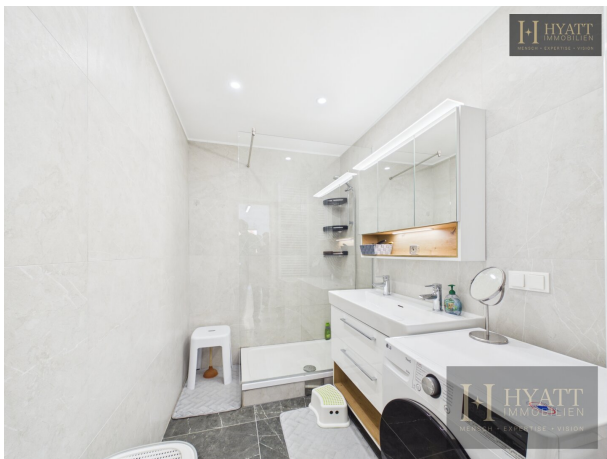
Christian Schneider

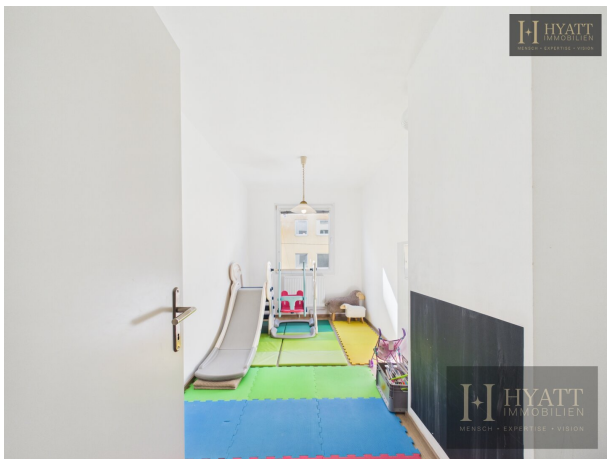
Hyatt Immobilien GmbH













Ungefähre Gesamtfläche[®]
100.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene **4-Zimmer**-Wohnung mit ca. **102 m²** Wohnfläche im **1. Liftstock** überzeugt durch ihre klare Struktur, moderne Aufwertung und ein Wohngefühl, das Raum zur Entfaltung bietet. Die im Jahr **2024 umfassend sanierte** Einheit verbindet den Charme eines soliden Neubaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten fällt die zentrale Diele ins Auge, die als Herzstück der Wohnung alle Räume erschließt und gleichzeitig ausreichend Platz für Stauraum oder eine stilvolle Garderobenlösung bietet. Der Grundriss ist durchdacht und funktional – ideal sowohl für **Familien** als auch für **anspruchsvolle Eigennutzer** oder **Wohngemeinschaften**.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche (ca. **30,9 m²**) bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier entsteht ein offenes, kommunikatives Wohngefühl mit ausreichend Platz für Wohnen, Essen und geselliges Beisammensein. **Große Fensterflächen** sorgen für eine angenehme Lichtstimmung.

Die drei weiteren Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Schlafzimmer 1 (ca. 13,7 m²) – ideal als Hauptschlafzimmer
- Schlafzimmer 2 (ca. 12,4 m²) – perfekt für Kinder, Gäste oder Homeoffice
- Büro / Diele (ca. 19,3 m²) – ein flexibler Raum, der sich ideal als Arbeitsbereich, zusätzliches Zimmer oder erweiterter Wohnbereich nutzen lässt
- Ein **separater Abstellraum** (AR) sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die Alltagstauglichkeit der Wohnung.
- Das Badezimmer ist kompakt und funktional gestaltet, während das **separate WC** zusätzlichen Komfort bietet – besonders im Familienalltag.
- Ein weiteres Plus ist das zugeordnete **Kellerabteil** mit ca. 5,5 m², das ausreichend Platz für Lagerung bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1961, der durch seine

solide Bauweise und laufende Instandhaltung überzeugt.

Das Gebäude wird professionell verwaltet und zeigt eine aktive Bewirtschaftung:

Laufende Reparaturen und Investitionen (z. B. Kanal, Dach, Lift, Sprechanlage)

Geplante laufende Instandhaltungsmaßnahmen über die Rücklage gedeckt

Vorausschauende Budgetplanung der Hausverwaltung

Die **monatliche Vorschreibung** beträgt aktuell:

ca. € **390,25** gesamt (Betriebskosten + Rücklage)

kontinuierliche Instandhaltung

aktive Rücklagenbewirtschaftung

keine vernachlässigte Substanz

Der Energieausweis weist eine Energieklasse im soliden Bereich (C/E) auf , was für Gebäude dieser Bauperiode typisch ist.

- Ca. 102 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer + großzügiger Wohnbereich
- **Komplett saniert 2024**
- Sehr guter, flexibler Grundriss
- Separate Küche im Wohnbereich integriert
- 1 Badezimmer + 1 separates WC
- Abstellraum vorhanden

- Kellerabteil ca. 5,5 m²

- Gepflegtes Haus mit laufender Instandhaltung

Investablöse: € 50.000,- zusätzlich zum Kaufpreis

Eine Wohnung, die nicht nur durch ihre Größe überzeugt, sondern vor allem durch ihre Struktur und ihr Potenzial: großzügig, modernisiert und vielseitig nutzbar. Ideal für Menschen, die Raum schätzen und gleichzeitig Wert auf eine solide Liegenschaft mit nachhaltiger Bewirtschaftung legen.

Ich freu mich auf ihren Anruf und auf unserem gemeinsamen Besichtigungstermin!

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap