

## Charmante 4 Zimmer-Wohnung in urbaner Bestlage mit Loggia und Garagenplatz



**Objektnummer: 7464/294**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	100,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Michael Böhm**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68/11  
1220 Wien

H +43 676 612 56 87

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









## Objektbeschreibung

Diese stilvolle und großzügig konzipierte 4-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Architektur mit hoher Wohnqualität und einem besonderen Maß an Komfort.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiges Vorzimmer, das ausreichend Platz für elegante Garderobenlösungen sowie praktischen Stauraum bietet. Von hier aus gelangen Sie in ein separat begehbare Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer eignet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche. Großzügige Fensterflächen auf beiden Seiten schaffen ein außergewöhnlich helles und freundliches Raumgefühl. Der direkte Zugang zur rund 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse/Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen beruhigenden Blick in den liebevoll begrünten Innenhof – eine grüne Oase, die Gemütlichkeit inmitten der Stadt garantiert. Die durchdachte Ausrichtung ermöglicht zudem eine optimale Belichtung sowie eine hervorragende natürliche Durchlüftung.

Ein weiterer Vorraum führt in den privaten Wohnbereich und bietet zusätzlichen Platz für Stauraumlösungen.

Hier befinden sich zwei weitere, vielseitig nutzbare Zimmer mit angenehmer Lichtführung. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss, während das WC separat angeordnet ist.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> zuzüglich der attraktiven Außenfläche befindet sich die Wohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses.

Ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten ergänzt das Wohnangebot und unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch einen privaten KFZ-Stellplatz, ein eigenes Kellerabteil sowie komfortable Allgemeinflächen, darunter ein Fahrradabstellraum im Keller und ein Kinderwagenabstellbereich im Erdgeschoß.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Besichtigungen sind jederzeit nach individueller Terminvereinbarung möglich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap