

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia | südwestliche Ausrichtung | Ruhelage in Donau- und U-Bahn-Nähe



Objektnummer: 5352

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1951
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Nutzfläche:	88,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	478,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien





Objektbeschreibung

Auf **ca. 88,10 m² Nutzfläche** entfaltet diese Wohnung bereits beim Betreten ihren besonderen Charme. Der einladende Vorraum bietet angenehmen Platz und führt in das Herzstück der Wohnung; das beeindruckende, **ca. 28,4 m² große Wohnzimmer**. Durch die **südwestliche Ausrichtung** wird der Raum den ganzen Tag über mit natürlichem Licht durchflutet, während der **wunderschöne Kachelofen** besonders in den Wintermonaten eine außergewöhnlich warme und gemütliche Atmosphäre schafft. Die Ausrichtung in den **ruhigen, grünen Innenhof** sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohngefühl fernab vom Stadtlärm.

Ein echter Blickfang ist der **stilvolle Türbogen**, der das Wohnzimmer harmonisch von der Küche trennt. Die Küche selbst überzeugt nicht nur durch ihre praktische Gestaltung, sondern auch durch eine **zusätzliche Speis**, die idealen Stauraum für Gewürze, Vorräte und Haushaltsgeräte bietet. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer mit direktem Zugang zur **ca. 5,2 m² großen Loggia**, die zur ruhigen Nebenstraße ausgerichtet ist und einen perfekten Platz für entspannte Morgenstunden bietet. Das Badezimmer verfügt über eine **großzügige Eckbadewanne** und lädt zum Entspannen ein, während das **WC separat** angelegt wurde.

Die Wohnung wurde **im Jahr 2010 umfassend saniert**; dabei wurde auch die **Elektrik vollständig erneuert**. Zusätzlich wurden **2019 neue Fenster** eingebaut, wodurch die Immobilie auch technisch in einem sehr guten Zustand ist.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Nutzfläche:** ca. 88,10 m²
- **Wohnfläche:** ca. 83,00 m²
- **Loggia:** ca. 5,2 m²
- **Zimmer:** 3
- **Wohnzimmer:** ca. 28,4 m²
- **Separate Küche** mit Türbogen

- **Speis**
- **Badezimmer mit Eckbadewanne**
- **Separates WC**
- **Vorraum**
- **Lift**

Technik & Zustand

- **Neue Fenster: 2019**
- **Elektrik erneuert: 2010**
- **Sanitäreanlage erneuert: 2010**
- **Kachelofen & Gasheizung**

Weitere Vorteile

- **Südwestliche Ausrichtung**
- **Wohnzimmer & Schlafzimmer in den grünen Innenhof ausgerichtet**
- **Schlafzimmer mit Loggia auf ruhige Nebenstraße orientiert**
- **Helle Wohnräume mit angenehmer Atmosphäre**

Eine Wohnung, die Ruhe, Gemütlichkeit und stilvolle Wohnqualität auf besondere Weise miteinander verbindet – ideal für alle, die ein Zuhause mit Charakter und echter Wohlfühlatmosphäre suchen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap