

**Da geht si was aus! 119 m² Wohnraum mit 2 Loggien,
Hobbyraum & Tiefgarage in 1230 Wien**



WOHNBEREICH

Objektnummer: 8359/302

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,95 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	465.982,00 €
Betriebskosten:	347,95 €
USt.:	2,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling



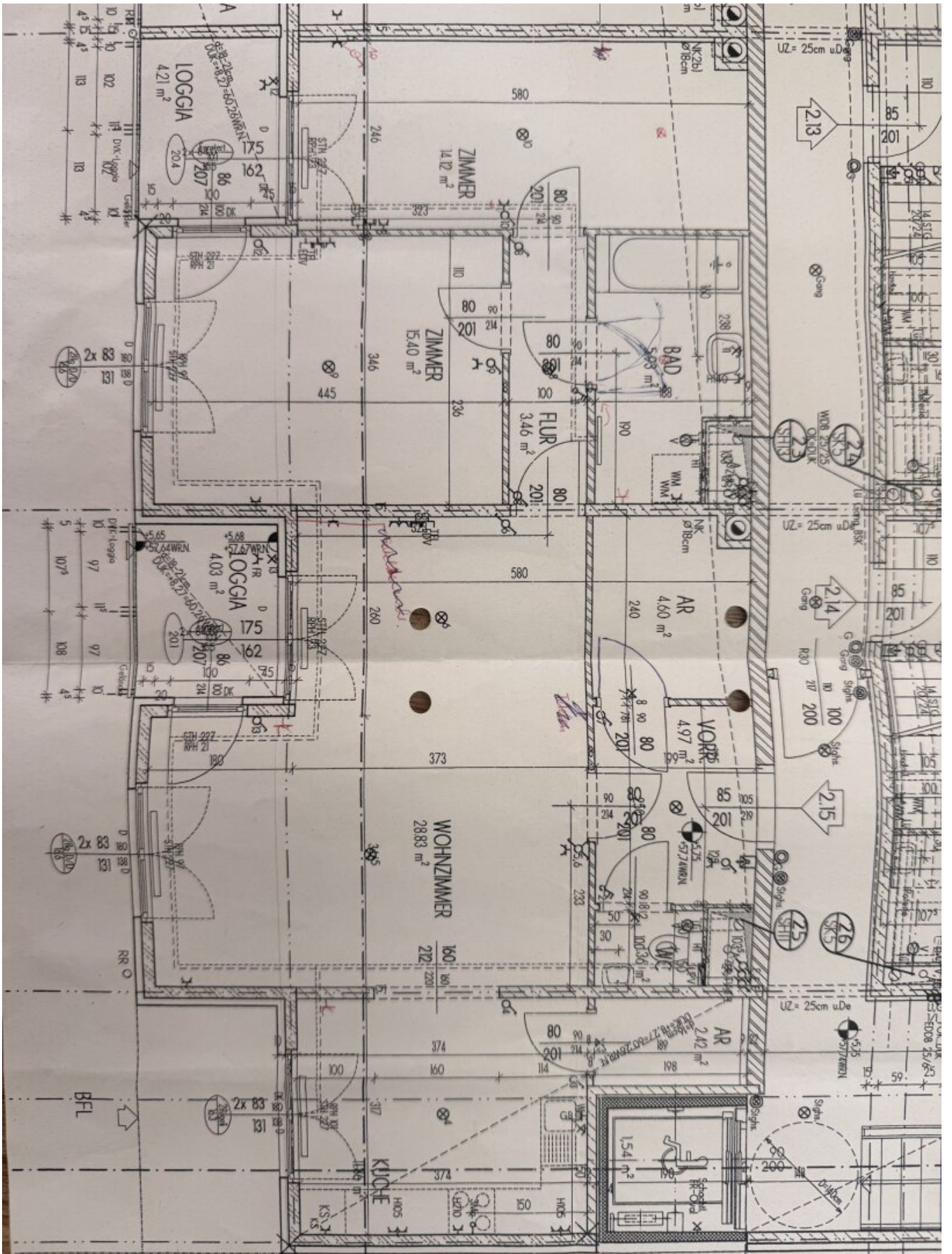




KI-bearbeitet







Objektbeschreibung

Willkommen in einer Wohnung, die ned nur Platz bietet – sondern richtig Raum zum Leben.

Mit großzügigen **119 m² Wohnfläche**, **4 Zimmern**, **2 Loggien** und genug Platz für sämtliche Spompanadln spielt diese Immobilie locker alle Stückerln.

In angenehmer Lage des 23. Bezirks erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl Familienmenschen, Homeoffice-Helden als auch Hobbykünstler glücklich macht. Und das Beste? Die Öffi-Anbindung ist so gut, dass selbst der innere Schweinehund ka Ausrede mehr hat.

Raum für alles, was das Leben schöner macht

Schon beim Betreten merkt man: Hier wurde ned auf eng gebaut. Die Wohnung punktet mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und ausreichend Platz für Alltag, Besuch und spontane Tanzabende in der Wohnküche.

Die **4 Zimmer** lassen sich flexibel nutzen – ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleide für die ganz großen Auftritte.

Und weil ma in Wien bekanntlich gern draußen sitzt, gibt's gleich **zwei Balkone** dazu. Einer für den Morgenkaffee, einer für den Sundowner – oder einfach beide für die Pflanzen, die man eh wieder vergisst zu gießen.

Das kleine große Highlight: Der Hobbyraum mit Fenster

Ein echtes Schmankerl dieser Wohnung ist der rund **18,77 m² große Hobbyraum mit Fenster** welcher sich im **Stock darüber befindet und getrennt von der Wohnung liegt**.

Ob als:

- gemütliches Homeoffice,
- kreativer Rückzugsort,
- Fitnessraum,
- Gästeapartment

- oder persönliches Männer-/Frauenkabinett mit absoluter Ruhezone –

hier können Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen.

Komfort? Selbstverständlich.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** ist bereits inkludiert – kein Parkplatzsuchspiel mehr nach einem langen Arbeitstag. Einfach heimkommen, einparken und Feierabend genießen.

Eckdaten auf einen Blick

- **ca. 119 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **2 Loggien**
- **18,77 m² Hobbyraum mit Fenster**
- **ideal für Homeoffice oder Gästebereich**
- **Tiefgaragenstellplatz inkludiert**
- **ausgezeichnete Öffi-Anbindung**
- **familienfreundlicher Grundriss**
- **Lage in 1230 Wien**

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap