100 m² Wohntraum mit 2 Loggien im 23. Bezirk



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:	100,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	151,90 €
USt.:	15,19 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannes Pletz

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling










KI-bearbeitet







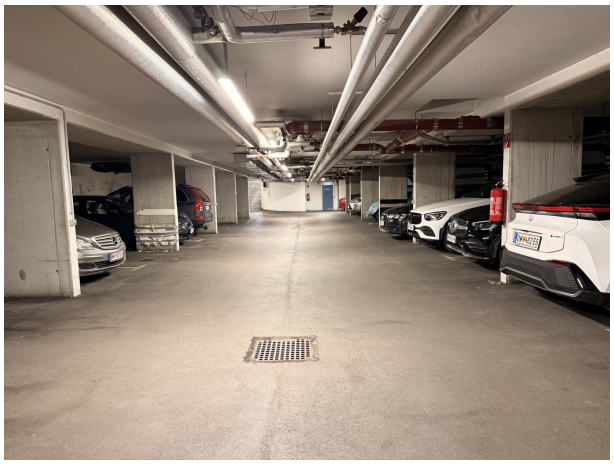


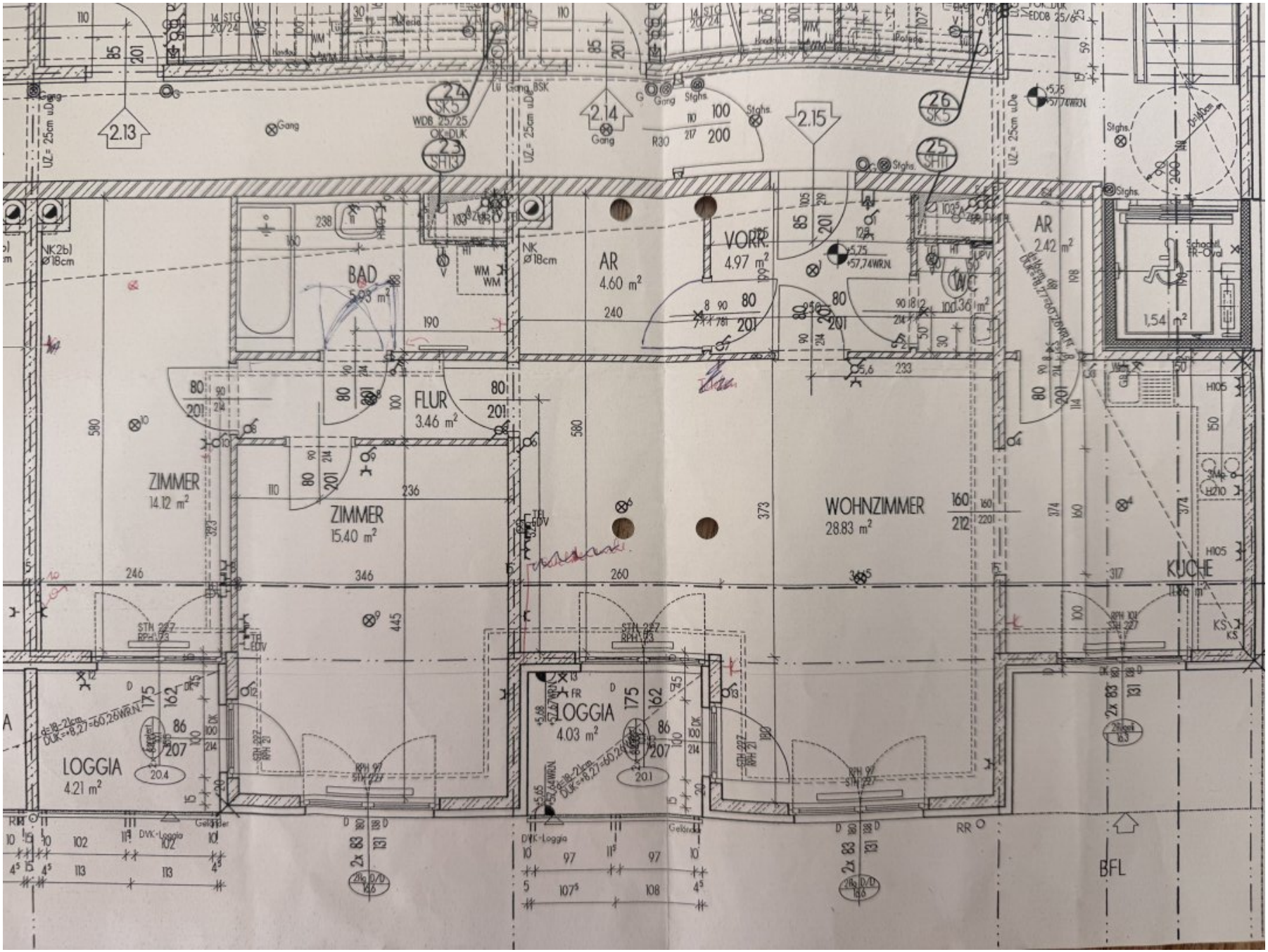


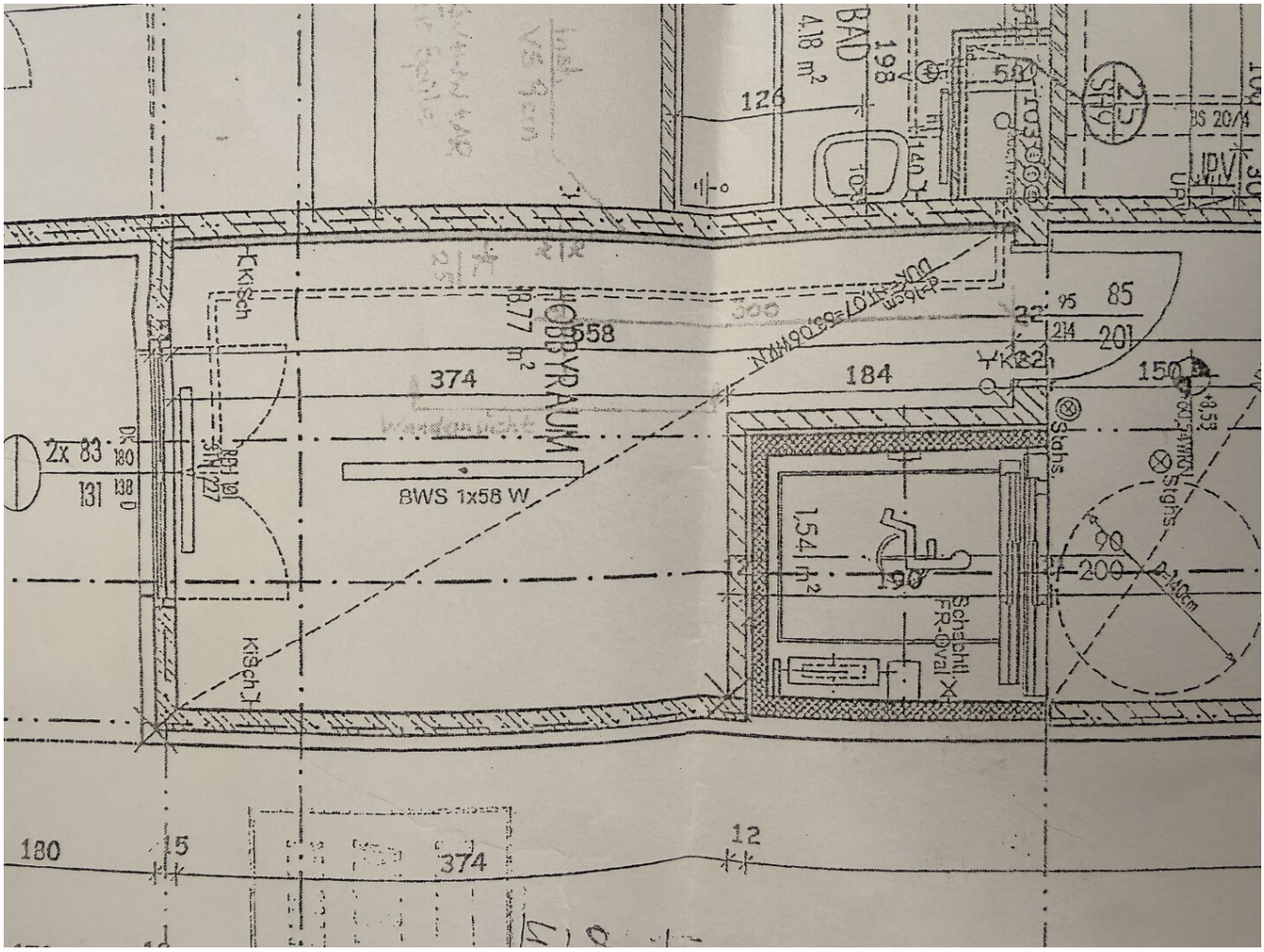









2.13
2.14
2.15
BAD
5.93 m²
AR
4.60 m²
VORR.
4.97 m²
AR
2.42 m²
WC
1.36 m²
1.54 m²
FLUR
3.46 m²
ZIMMER
14.12 m²
ZIMMER
15.40 m²
WOHNZIMMER
28.83 m²
KÜCHE
LOGGIA
4.21 m²
LOGGIA
4.03 m²
BFL
WDB 25/25
OK=DUK
UZ= 25cm uDe
Gang
Stghs.
WM
TÜR
EDV
STH 227
RPH 97
DVK-Loggia
Geländer


BAD
4.18 m²
198
126
HOBBYRAUM
8.77 m²
558
374
184
BWS 1x58 W
1,54 m²
Schacht FR-Oval
Stahs.
Kühlsch.
2x 83
131
180
374
12
15
200
85
201
150

Objektbeschreibung

Willkommen in einer Wohnung, die nicht nur vier Wände bietet, sondern richtig Raum zum Leben. Mit rund **100 m² Wohnfläche**, **3 Zimmern**, **zwei Loggien** und genug Platz für sämtliche Familienfeiern spielt diese Immobilie locker alle Stücke.

In angenehmer Lage des 23. Bezirks erwartet Sie ein Zuhause, das Familien, Paaren mit Platzbedarf und Homeoffice-Helden gleichermaßen taugt. Und das Beste? Die Öffi-Anbindung ist so gut, dass selbst der innere Schweinehund keine Ausrede mehr hat.

Raum für alles, was das Leben schöner macht

Schon beim Betreten merkt man: Hier wurde ned auf eng gebaut. Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und ausreichend Platz für Alltag, Besuch und die kleinen wie großen Momente des Lebens.

Die **3 Zimmer** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob gemütliches Schlafzimmer, Kinderzimmer, stilvolles Homeoffice oder Ankleide für die ganz großen Auftritte.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich, in dem gekocht, gelacht und gelebt wird. Hier trifft man sich zum Frühstück, bespricht die Abenteuer des Tages oder genießt einfach die wohlverdiente Ruhe nach Feierabend.

Zwei Loggien – weil draußen einfach schöner ist

Und weil ein bisserl Freiraum nie schadet, verfügt die Wohnung über gleich **zwei Loggien**.

Die eine lädt zum ersten Kaffee in der Früh ein, während die Stadt langsam munter wird. Die andere eignet sich perfekt für den Feierabend mit einem guten Glas Wein, zum Lesen oder einfach zum Nichtstun – was bekanntlich auch unterschätzt wird.

Kurz gesagt: Zwei Loggien bedeuten doppelt so viele Möglichkeiten, frische Luft und ein Stückchen Rückzugsort mitten in der Stadt zu genießen.

Das gewisse Extra – wenn's a bissl mehr sein darf

Ein echtes Schmankerl dieser Liegenschaft ist der rund **19 m² große Hobbyraum mit Fenster und Handwaschbecken**, der **separat erworben werden kann**.

Ob als:

- ruhiges Homeoffice,

- Gästezimmer für Familie und Freunde,
- Fitnessraum,
- Atelier,
- Jugendzimmer mit eigenem Rückzugsort,
- oder als persönliches Reich für alles, wofür in der Wohnung sonst kein Platz ist –

dieser zusätzliche Raum eröffnet Möglichkeiten, die man im Alltag schnell zu schätzen lernt.

Und das Beste daran: Sie entscheiden selbst, ob dieses Extra Teil Ihres neuen Zuhauses werden soll.

Komfort? Selbstverständlich.

Auch der **Tiefgaragenstellplatz** wird separat angeboten. Schluss mit dem täglichen Parkplatz-Lotto – einfach heimkommen, einparken und den Feierabend genießen. So soll's sein.

Lage & Anbindung

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage des **23. Wiener Gemeindebezirks** mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in angenehmer Reichweite.

Besonders hervorzuheben ist die **perfekte öffentliche Anbindung**. Ob ins Büro, zum Treffen mit Freunden oder zum nächsten Einkaufsbummel – von hier aus kommen Sie bequem und unkompliziert ans Ziel. Und wenn's doch einmal raus ins Grüne gehen soll, sind die Naherholungsgebiete des Bezirks ebenfalls nicht weit entfernt.

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 <2.500m

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