

**Gut gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1160 Wien  
– 83m<sup>2</sup>, Familien- und WG-geeignet!**



**Objektnummer: 3864/31**

**Eine Immobilie von RE/MAX Direkt**

## Zahlen, Daten, Fakten

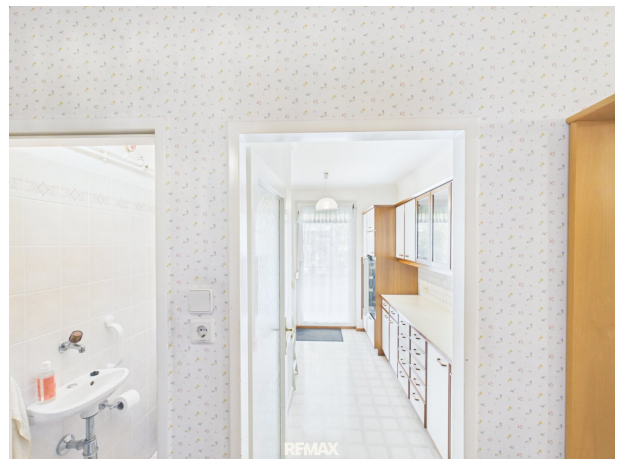
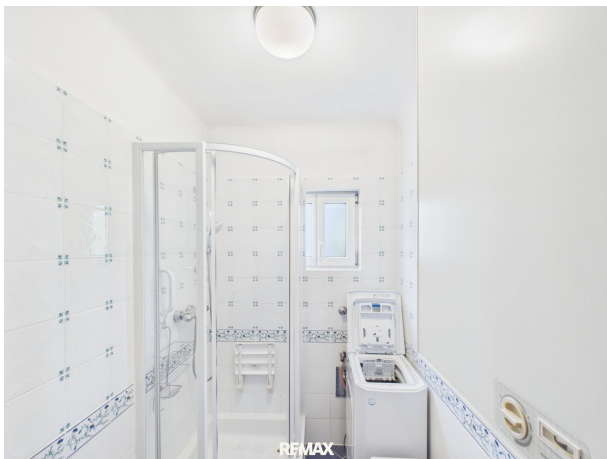
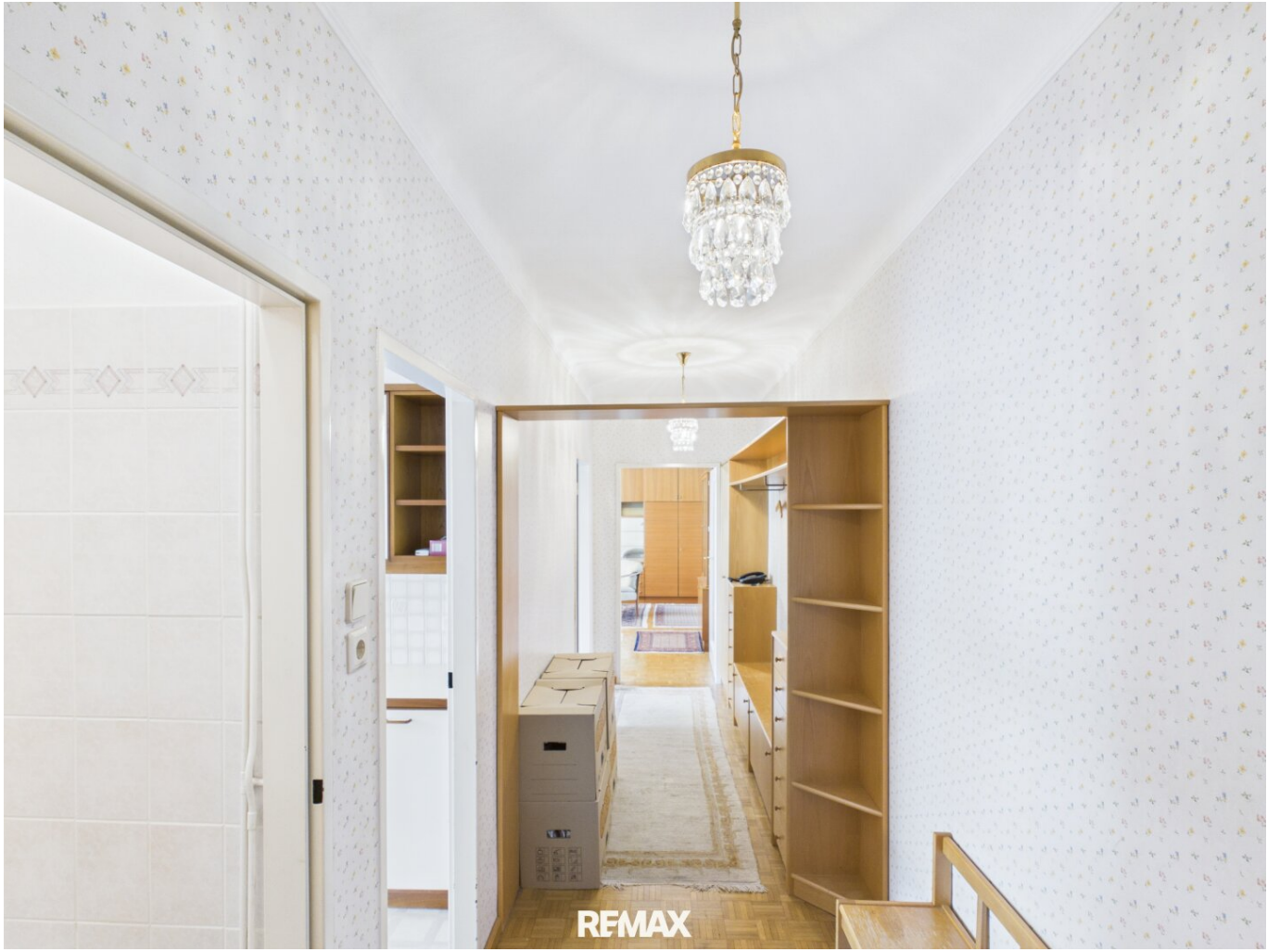
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.963,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,86 €
<b>USt.:</b>	12,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

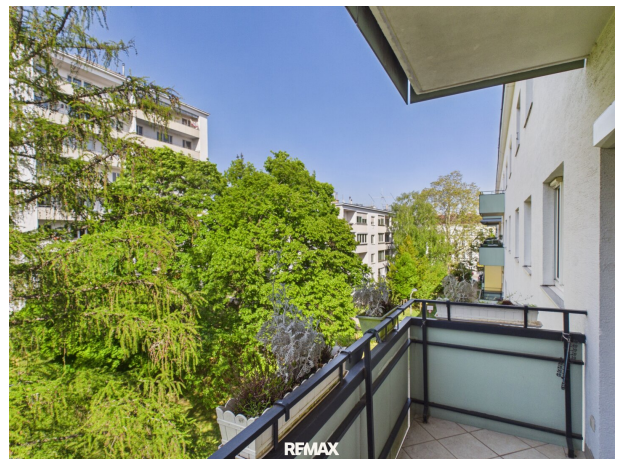
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

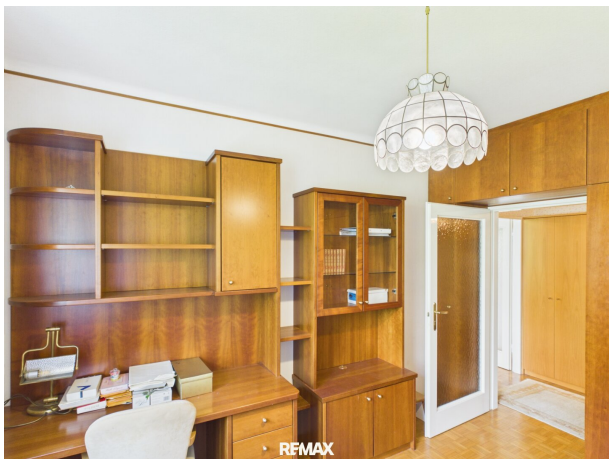
## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Ganglbauer-Pitisciuc**













Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

78.3 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

4.5 m<sup>2</sup>

(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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 16. Wiener Gemeindebezirk! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 83 m<sup>2</sup> bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt.

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss, der viel Platz und Komfort für Singles, Paare oder eine WG bietet. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während die angeschlossene Einbauküche bestens ausgestattet ist und Hobbyköche begeistert. Die Böden aus Parkett und Fliesen sorgen für eine angenehme Atmosphäre und hochwertige Optik. Das Badezimmer ist modern mit einer Dusche ausgestattet und rundet das Wohlfühlangebot ab.

Ein besonderes Highlight ist der Nordbalkon, der Ihnen an warmen Tagen einen erholsamen Rückzugsort im Freien bietet – ideal für den morgendlichen Kaffee oder den Feierabend in ruhiger Umgebung.

Die Heizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, die für behagliche Wärme sorgt und die Betriebskosten niedrig hält.

Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn (ca. 15 Minuten zu Fuß), Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So sind Sie schnell und bequem in allen Teilen Wiens unterwegs.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheke und Krankenhaus sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergärten – ideal für Familien. Für den täglichen Einkauf finden Sie Supermarkt und Bäckerei in der Nähe, was Ihren Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet.

Diese Immobilie ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Lebensraum mit viel Potenzial – ob als gemütliches Zuhause oder als Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung in einem der beliebtesten Bezirke Wiens und kommen Sie zum Open-House am Donnerstag, 28. Mai 2026 ab 16:00 Uhr oder alternativ am Samstag, 20. Juni ab 10:00 Uhr!

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap