

**CITY HIDEAWAY | Entzückende 1-Zimmer Wohnung mit Loggia und Abstellraum im 2. Liftstock. SMART LIVING bei der U3 Kendlerstraße**



Zimmer mit Blick in Küche und Vorzimmer

**Objektnummer: 5630/479**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	64,55 €
<b>Heizkosten:</b>	57,33 €
<b>USt.:</b>	15,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien











# Objektbeschreibung

## CITY OASE MIT STYLE

**Urbanes Wohnen** mit **durchdachter Ausstattung** und erstaunlich **viel Komfort** auf **kompakter Fläche**: In einer ruhigen Seitengasse nahe der **U3-Station Kendlerstraße** gelangt diese **hochwertig ausgestattete Wohnung** mit Blick ins Grüne im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses zum Verkauf.

Die ca. **42 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** inklusive Loggia überzeugen mit einer **intelligenten Raumaufteilung**, **maßgefertigten Einbauten** und einer Ausstattung, die sowohl **Eigennutzer** als auch **Anleger** anspricht. Ob als erster **eigener Wohnsitz**, **stilvolle Pendlerwohnung** oder **attraktives Investment** - hier trifft **Funktionalität auf Wohnqualität**.

Bereits beim Betreten spürt man, dass diese Wohnung mit **viel Liebe zum Detail** gestaltet wurde. **Hochwertige Maßmöbel** sorgen für optimal genutzten Stauraum, während die Siemens-Einbaugeräte und der atmungsaktive Holzboden eine angenehme und moderne Wohnatmosphäre schaffen.

Der **großzügige Wohnraum** bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Schlafen und wird durch die Loggia angenehm erweitert - ein **geschützter Rückzugsort** mitten in der Stadt.

Das **Badezimmer** verfügt über eine Dusche und eine Waschmaschine, die Toilette ist separat. Komplettiert wird die **attraktive Wohnung** mit einem praktischen Abstellraum.

Die **Fenster und Loggiatüre** (neu, soeben eingebaut im Zuge der Sanierung) sind **3-fach verglast** und verfügen über **Außenjalousien**. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

Auch das Wohnhaus überzeugt: Es bietet einen **barrierefreien Zugang**, **Lift** sowie eine **Hauszentralheizung**.

Besonders attraktiv sind die günstigen Betriebskosten, die bereits Heizung und Warmwasser beinhalten.

Zusätzlich wird das Gebäude aktuell im Zuge einer **thermischen Sanierung** (2026) modernisiert - eine nachhaltige Investition in Wohnkomfort und Energieeffizienz (weitere Informationen gerne bei der persönlichen Besichtigung).

Ein **weiteres Plus**, das man nicht planen kann, aber sofort spürt: die angenehme Hausgemeinschaft mit freundlichen und hilfsbereiten Miteigentümern.

## RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Großzügiger Wohnraum
- Separate Küche
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Loggia

Beim ausgeschriebenen Preis handelt es sich um einen **Richtpreis**, der je nach Nachfrage nach oben oder unten variieren kann - vorbehaltlich der Annahme seitens des Verkäufers.

**FAZIT:** *Eine gepflegte und hochwertig ausgestattete Wohnung in ausgezeichnetener Lage - ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort, Ruhe und perfekter Infrastruktur verbinden möchten.*

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits beauftragt und wird nachgereicht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse

- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:**

- Aktueller Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Energieausweis
- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Information bzgl. thermischer Sanierung

**SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG BIS 1.7.2026 ! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

## **DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Wohnnutzfläche ca. 42 m<sup>2</sup> inkl. Loggia
- Loggia ca. 4 m<sup>2</sup>
- 2. Liftstock
- 1 Zimmer mit Kochnische
- Bad mit Dusche und Waschmaschine
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap