

**MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON & LOGGIA
IN RUHIGER HOFLAGE | 1140 WIEN | IDEAL FÜR PAARE |
FAMILIEN | ANLEGER**



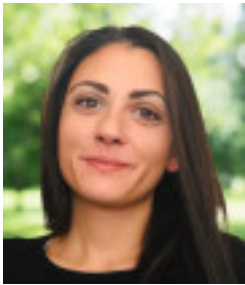
Objektnummer: 9011

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,75 m ²
Nutzfläche:	81,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	137,77 €
USt.:	16,14 €

Ihr Ansprechpartner



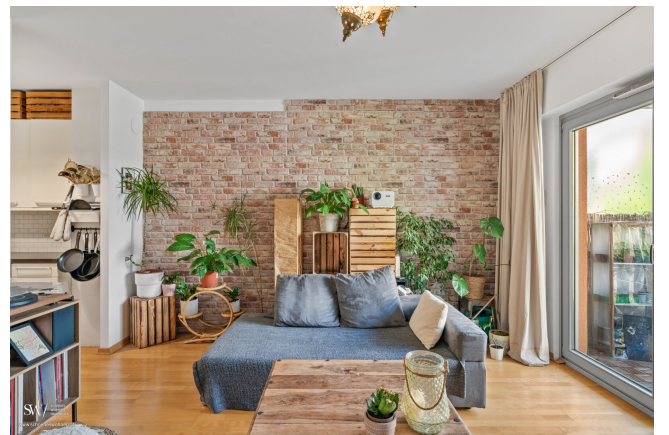
Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

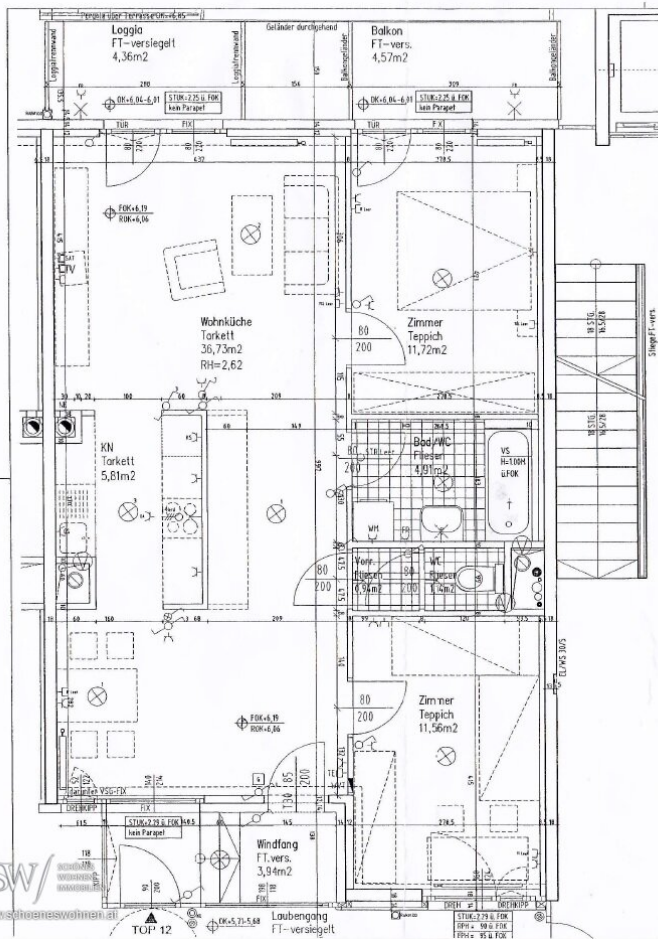
T 014869100
H 06763501220











hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär und sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Unverändert Plankopie, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Kötten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - NATURMASSE erforderlich! M2-Angaben nach ROHBAUMASSE!

Die dargestellten Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich Größe und Lage behalten wir uns vor.

EL-LEGENDE:

- Ausschalter
- Serienschalter
- Wechselschalter
- Kontrollschalter
- Taster
- Schuko Steckdose
- Feuchtraumschuko Steckdose
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Dunstabzugshaube
- Kühlschrank
- Elektro-Herd
- Heizstrahler
- Ventilator
- Badewannenabdeckung
- Verteiler
- Deckentlichtauslass
- Wandauslass
- Feuchtraum-Wannenleuchte
- Pöllerleuchte
- Gegen-Sprechstelle
- Telefonauslass
- Telefon-Leer
- Internet-Leer
- Sat-Steckdose
- Kabel-TV-Steckdose
- Bewegungsmelder
- Wollleuchte
- Braundrauchenlüftungsschalter
- Auslass für elektrischen Türöffner

**2. STOCK
TOP 12 / TYP C**

WOHNFLÄCHE: 76,75m²
 LOGGIA: 4,36m²
 WOHNNUTZFL: 81,11m²
 BALKON: 4,57m²
 KELLERABTEIL: 1,82m²



STAND: 02.11.2004

Objektbeschreibung

MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON & LOGGIA IN RUHIGER HOFLAGE | 1140 WIEN

IDEAL FÜR PAARE | FAMILIEN | ANLEGER

Diese großzügige **3-Zimmer-Wohnung** verbindet modernes Wohnen mit einer Atmosphäre, die man sofort spürt, sobald man die Wohnung betritt:

Viel Licht, ein **offener Wohnbereich**, **ruhige Hoflage** und **zwei private Freiflächen mitten in der Stadt**.

Die Kombination aus großzügiger Wohnküche, Balkon, Loggia und durchdachtem Grundriss macht diese Wohnung **ideal für Paare, kleine Familien oder auch Anleger**.

Besonders angenehm ist die ruhige Innenhoflage: Trotz urbaner Umgebung entsteht hier ein Wohngefühl, das fast schon an einen kleinen Rückzugsort erinnert.

Die **großen Fensterflächen** sorgen für ein **helles und freundliches Wohnambiente**, während Details wie die **moderne DAN-Küche**, die warmen Tarkettböden und die offenen Wohnbereiche der Wohnung eine moderne und gleichzeitig gemütliche Atmosphäre verleihen. Mein persönliches Highlight ist die **dekorative Wandgestaltung in Ziegeloptik**, die dem Wohnbereich einen **modernen Loft-Charakter** verleiht.

Die beiden separat begehbaren Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein **besonders praktisches Detail** ist der **vorgelagerte, verglaste Vorraum mit ca. 4 m²**, der **als Garderobebereich** dient und **zusätzlichen Stauraum** für Schuhe, Jacken oder Alltagsgegenstände bietet. Durch die räumliche Trennung vom eigentlichen Wohnbereich bleibt die Wohnung im Alltag angenehm ordentlich – ein Detail, das schnell unentbehrlich wird.

DIE WOHNUNG IM ÜBERBLICK:

- ca. **81,11 m² Wohnnutzfläche**
- ca. **4,57 m² Balkon**
- ca. **4,36 m² Loggia**

- 3 Zimmer
- **großzügige Wohnküche mit rd. 37 m²**
- ruhige Hoflage
- 2. Stock mit Lift
- **DAN-Küche** mit viel Stauraum
- **Badezimmer mit Doppelwaschbecken & Badewanne**
- separates WC
- **Fernwärme**
- teilweise Natur-Eiche-Boden in den Zimmern
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Kinderwagenraum
- Waschküche
- **Gemeinschaftsdachterrasse**
- begrünter **Innenhof mit Spielplatz & Obstbäumen**

- Garage im Haus vorhanden (Möglichkeit, sich auf die Warteliste setzen zu lassen)
- **verfügbar ab 01.11.2026 (die Wohnung wird derzeit noch von der Eigentümerin selbst bewohnt)**

BESONDERHEITEN:

- zwei Freiflächen: Balkon & Loggia
- angenehme Ruhelage im Innenhof
- großzügiger, offener Wohnbereich
- ideale Raumaufteilung für Paare oder Familien
- viel Tageslicht durch große Fensterflächen
- moderne Wohnhausanlage
- angenehme Kombination aus Stadt & Grünlage
- zahlreiche Gemeinschaftsflächen im Haus
- **familienfreundliches Wohnumfeld**

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNGEN:

Straßenbahnlinien: 10, 49 und 52 (Reinlgasse)

U-Bahn: U3 (Hütteldorfer Straße)

S-Bahn: S45 (Breitensee), S50 (Penzing)

BETRIEBSKOSTEN:

Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt derzeit ca. EUR 284,62 brutto monatlich laut vorliegenden Unterlagen.

KAUFPREIS:

Der ausgeschriebene **Kaufpreis von € 420.000,-** versteht sich als **Richtpreis** und kann je nach Nachfrage nach oben oder unten variieren, vorbehaltlich der Annahme durch den/die Verkäufer.

BESICHTIGUNGEN:

Besichtigungen sind nach vorheriger Abstimmung mit der Eigentümerin möglich, wir bitten jedoch um Verständnis, dass Termine aufgrund der aktuellen Bewohnung etwas eingeschränkt vereinbart werden können.

ÜBERGABE:

Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin selbst bewohnt und ist **ab 01.11.2026 verfügbar**.

Einige Möbelstücke können in Absprache mit der Eigentümerin gerne übernommen werden. Ebenso ist ein geräumter Erwerb möglich.

HABE ICH IHR INTERESSE GEWECKT?

Ihre Ansprechpartnerin - Eveline Momirov, Wiener Immobilienexpertin

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

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

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!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap