Urbane Designerwohnung mit allem was das Herz begehrt - Maßeinbaumöbel, Klimaanlage, Solarpaneele, und vieles mehr.



Objektnummer: 1751/269

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	86,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 109,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	399.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jessica Trenk

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
TWIN TOWER - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

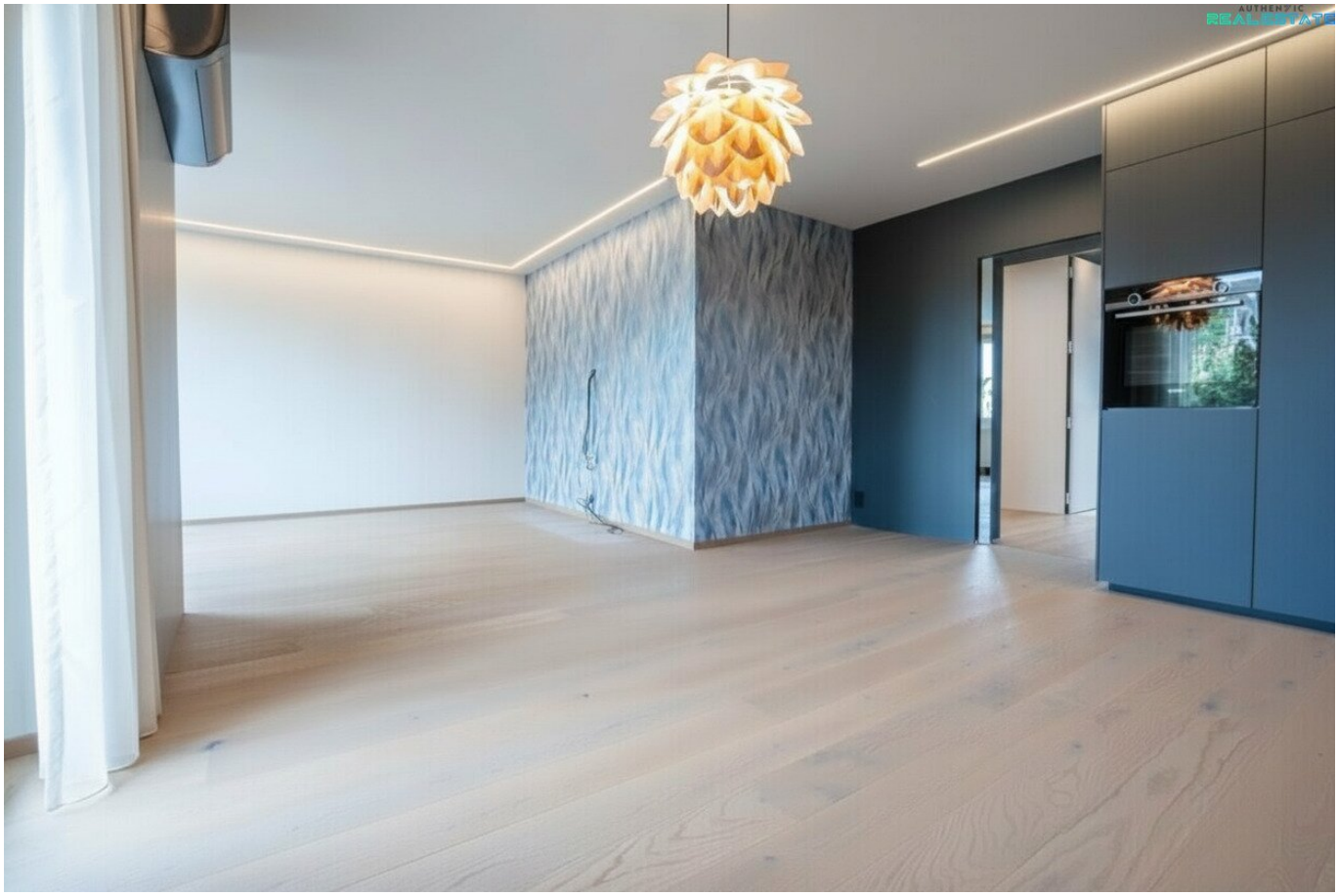
H +4367761510881

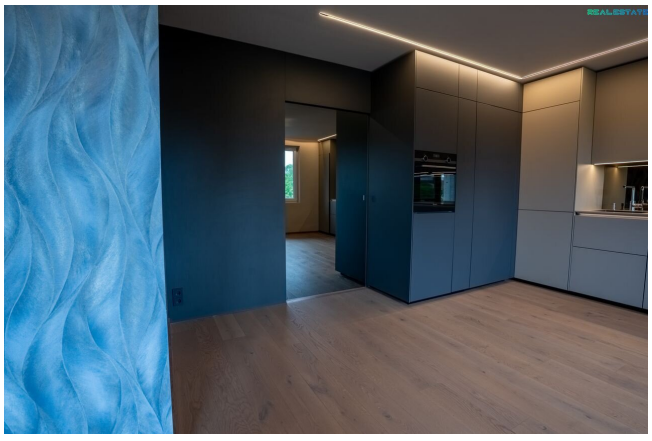
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


KI-bearbeitet




KI-bearbeitet






KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

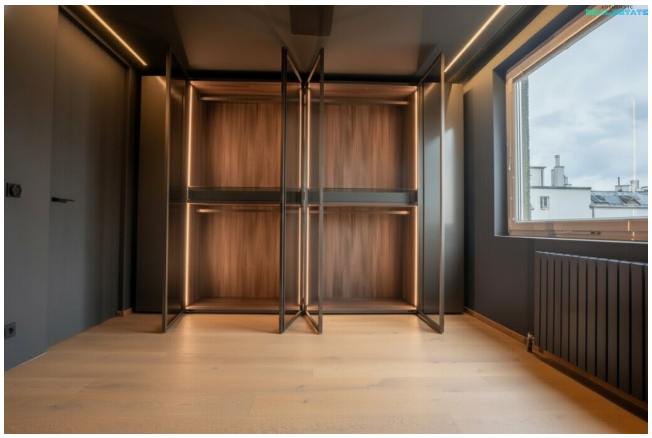

KI-bearbeitet












KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

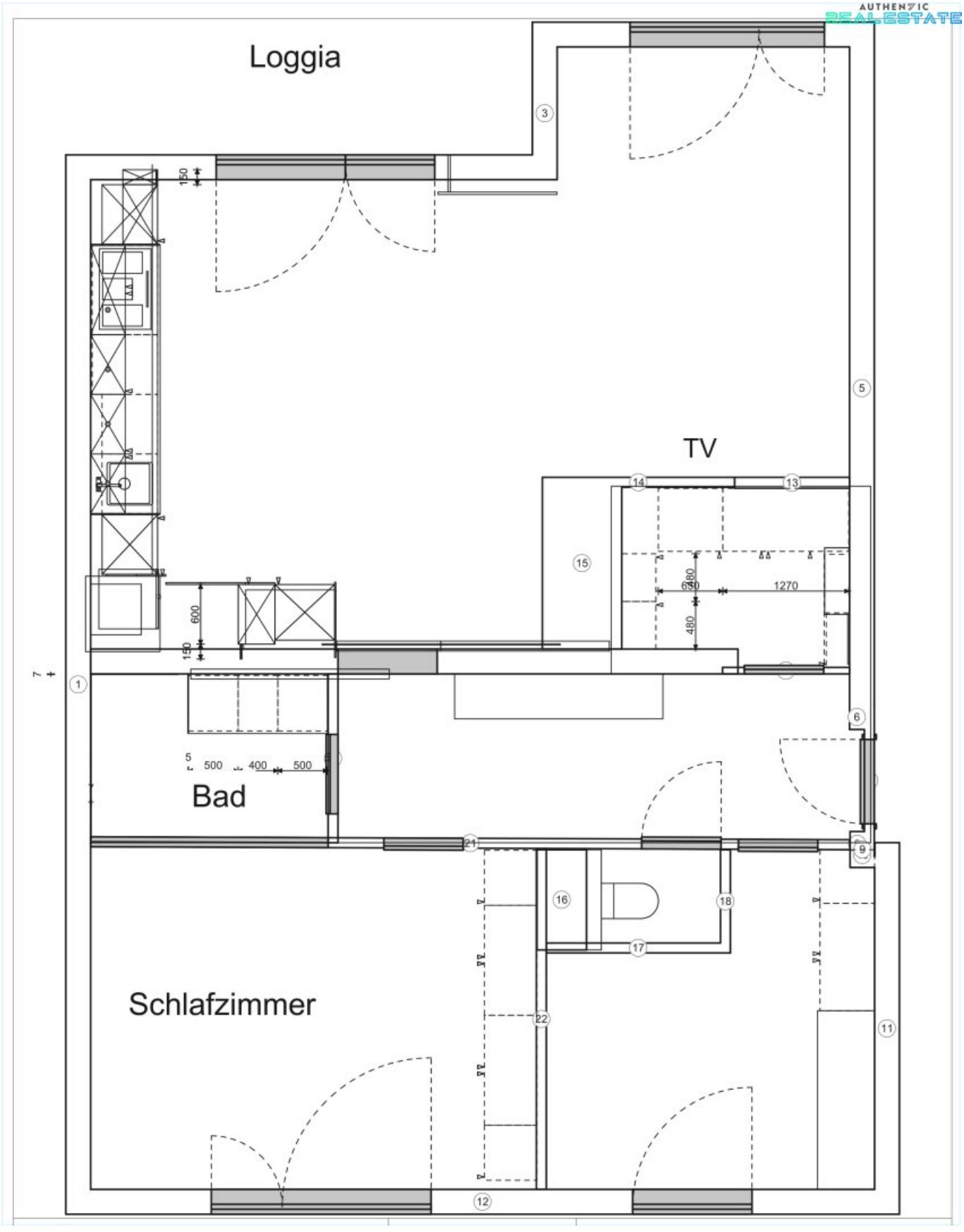

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet





AUTHENTIC
REALESTATE


Loggia
TV
Bad
Schlafzimmer
150
600
150
500
400
500
680
1270
480

Objektbeschreibung

Alles andere als Standard. Kernsanierte High - End Eigentumswohnung inkl. sonniger Loggia samt Grünblick.

Diese stilvoll gestaltete drei Zimmer Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ihre ausgezeichnete Lage im Herzen von Favoriten unweit der U1 Station Troststraße entfernt. Ob als neues Zuhause für Familien und Paare oder als wertbeständige Investition – hier verbinden sich Wohnkomfort, Urbanität und Ruhe auf ideale Weise.

Moderne Wohnqualität in ruhiger Lage.

Die gut durchdachte Immobilie verbindet großzügiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Mit einer Wohnfläche von rund 86 m², einer sonnigen Loggia bietet die Wohnung ausreichend Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer. Die umfassende Generalsanierung im Jahr 2024 sorgt für einen modernen Wohnkomfort und einen sofortigen Einzug ohne weitere Investitionen.

Highlights auf einen Blick:

? Zirka 86 m² Wohnfläche

? Gesamt drei großzügige Zimmer

? Sonnige Loggia ca. 5,63 m²

? Moderne Wohnküche nach Maß

? Separates WC und praktischer Abstellraum

? Großzügiges Kellerabteil inklusive

? Personenaufzug vorhanden

? Beheizung mittels Fernwärme

? Generalsaniert im Jahr 2024

? Ruhige Wohnlage mit Grün- und Fernblick

? Teilmöbliert und schlüsselfertig

Wohnungsbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1973 und präsentiert sich nach der Generalsanierung in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch seine helle Atmosphäre überzeugt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen angenehmen Blick ins Grüne sowie über die Stadt. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Dusche, während das WC separat angeordnet ist. Ein zusätzlicher Abstellraum schafft praktischen Stauraum für den Alltag. Die südwestseitige Loggia lädt zum Entspannen im Freien ein und erweitert den Wohnraum ideal in den warmen Monaten.

Exklusive Ausstattung:

? Hochwertige Parkett- und Fliesenböden

? Kunststofffenster mit Dreifachverglasung

? Offene Wohnküche nach Maß

? Walk-in Dusche mit echtem Steinwaschbecken

? Getrennte Toilette

? Personenaufzug

?Fernwärme

?Kellerabteil

?Teilmöblierung

? Schlüsselfertiger Zustand

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der **Weldengasse im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten**, einem Stadtteil mit ausgezeichneter Infrastruktur und hervorragender öffentlicher Anbindung.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung:

? Supermarkt ca. **75 m**

? Kindergarten ca. **175 m**

? Schule ca. **125 m**

? Apotheke ca. **175 m**

? Arzt ca. **275 m**

? Bahnhof ca. **150 m**

? U-Bahn ca. **250 m**

? Busstation ca. **175 m**

? Autobahnanschluss ca. **550 m**

Dank der optimalen Verkehrsanbindung gelangen Bewohner schnell sowohl in die Wiener Innenstadt als auch in andere Stadtteile. Gleichzeitig bietet die ruhige Wohnlage eine hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Nahversorgung.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von den zahlreichen Vorteilen dieser einzigartigen Immobilie.

Mit großer Freude steht Ihnen Frau Trenk jederzeit telefonisch unter 0677 61510 881 zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap