# Stilvoll wohnen mit ruhigem Puls - Einladende Dachgeschosswohnung mit Ruhe, Licht, großzügiger Wohnküche und guter Anbindung in die Innenstadt




**Objektnummer: 6674/334**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1180 Wien |
| **Baujahr:** | 1995 |
| **Wohnfläche:** | 66,96 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,80 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 79,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,62 |
| **Kaufpreis:** | 475.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

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











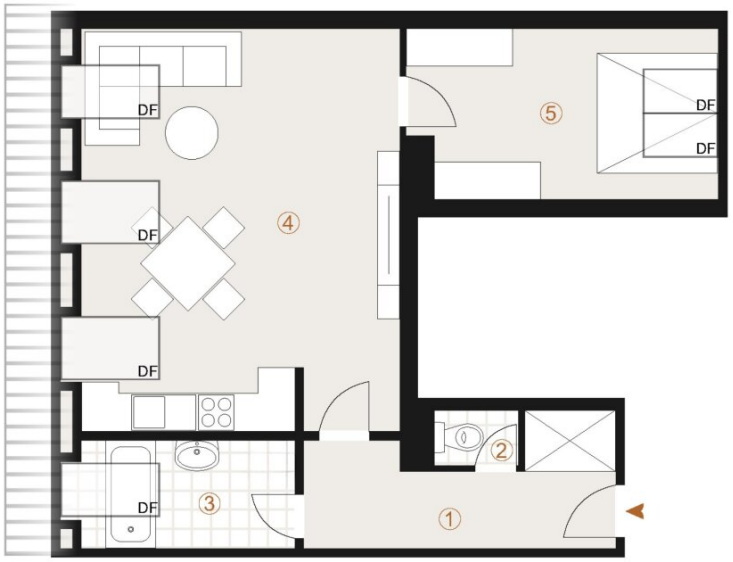



27





# GRUNDRISSPLAN




**Stilvoll wohnen mit ruhigem Puls**
Einladende Dachgeschosswohnung mit Ruhe, Licht, großzügiger Wohnküche und guter Anbindung in die Innenstadt



**Adresse: Kreuzgasse 23, 1180 Wien**

| | | |
|---|---|---|
| 01 | VORRAUM | ca. 9,09 m² |
| 02 | WC | ca. 1,33 m² |
| 03 | BADEZIMMER | ca. 6,57 m² |
| 04 | WOHNEN/KOCHEN | ca. 37,12 m² |
| 05 | SCHLAFEN | ca. 12,85 m² |
| **Wohnfläche:** | | **ca. 66,96 m²** |

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juni 2026

Verkauf:
IMMOQUELLE
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Stilvoll wohnen mit ruhigem Puls

**Einladende Dachgeschosswohnung mit Ruhe, Licht, großzügiger Wohnküche und guter Anbindung in die Innenstadt**

Willkommen bei der Kreuzgasse und in einer Dachgeschosswohnung, die vor allem durch Ruhe, Helligkeit und einen klaren Grundriss überzeugt. Auf ca. 66,96 m² entfaltet sich eine 2-Zimmer-Wohnung, die mit einem großzügigen Wohnbereich und einem gemütlichen Schlafzimmer ein angenehmes Zuhause für den urbanen Alltag schafft.

Der Vorraum empfängt Sie mit einer angenehmen Großzügigkeit und schafft einen klaren Übergang vom Ankommen zum Wohnen. Direkt beim Eingang befindet sich auf der rechten Seite ein separates WC - ein praktisches Detail, das den Grundriss funktional abrundet.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit ca. 37,12 m². Hier entsteht Raum für den ersten Kaffee am Morgen, entspanntes Kochen, genussvolle Abendstunden oder gemütliches Zusammensein. Der Bereich wirkt freundlich und lebendig und schafft ein Wohngefühl, in dem man gerne ankommt, verweilt und sich wohlfühlt.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man weiter in das Schlafzimmer. Mit ca. 12,85 m² bietet es einen ruhigen, sonnigen und gemütlichen Rückzugsort - ideal für erholsame Nächte, entspannte Morgenstunden und den Moment, in dem man den Alltag einfach hinter sich lässt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und WM-Anschluss ausgestattet. Besonders angenehm ist das Fenster nach außen: Es bringt Tageslicht in den Raum und sorgt zugleich für natürliche Belüftung - ein Detail, das im Alltag spürbar mehr Komfort schafft.

Diese Wohnung passt besonders gut zu Singles oder Paaren, die eine helle Dachgeschosswohnung mit großzügigem Wohnbereich suchen. Auch für Menschen, die Wert auf eine klare Raumaufteilung, ein ruhiges Wohngefühl und praktische Nebenräume legen, ist dieses Zuhause eine stimmige Wahl.

**Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

---

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

---

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap