

Drei Zimmer Wohnung-Hell-Klar-Altbau



Wohnzimmer und Visualisierung

Objektnummer: 2142/22087

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laaer Berg Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	211,64 €
USt.:	21,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kinga Walus

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG





Objektbeschreibung

Diese Wohnung bietet genau das, was viele Altbauwohnungen versprechen, aber nur wenige halten: großzügige, gut nutzbare Räume, viel Tageslicht und ein klarer, durchdachter Grundriss mit großzügigen Raumproportionen. Drei Zimmer, eine helle Küche und ein offenes Vorzimmer schaffen ein Wohngefühl, das angenehm weit und harmonisch wirkt.

Die Küche ist hell und freundlich gestaltet: weiße Fronten, weiße Fliesen und eine warme Holzarbeitsplatte bilden eine klare, schlichte Basis. Durch das große Fenster fällt viel Tageslicht in den länglichen Raum. Farbige Akzente wie die gelb-weißen Fliesen und das rot-grüne Motiv setzen einen lebendigen Kontrast, ergänzt durch den farbigen Läufer.

Die beiden Schlafzimmer wirken angenehm ruhig und hell. Das erste Zimmer überzeugt durch eine warme, ausgewogene Atmosphäre ideal als privater Rückzugsort. Das zweite Zimmer ist deutlich größer und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ob Kinderzimmer, Homeoffice, oder ein Raum für kreative Projekte.

Das Wohnzimmer bildet den zentralen, weitläufigen Mittelpunkt der Wohnung. Große Fenster sorgen den ganzen Tag über für freundliches Licht, und die klassischen Altbauhöhen verleihen dem Raum eine offene, ruhige Wirkung.

Der Vorraum ist kein enger Flur, sondern ein richtiges Entrée. Er wirkt offen, breit und bietet genug Raum für Stauraum oder ein Möbelstück, ohne den Bereich zu überladen.

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Helle Küche mit Fenster
- 3 große Zimmer, getrennt begehbar
- 2 fach verglaste Fenster
- Hohe Decken & klassische Altbauproportionen
- Lift

LAGE:

- Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohnbereich des 10. Bezirks. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Lokale und Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien bieten eine unkomplizierte Anbindung in Richtung Hauptbahnhof und Favoritenstraße. Grünflächen wie der Laaer Berg und der Böhmisches Prater befinden sich in angenehmer Nähe und sorgen für Erholung im Alltag.
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, U-Bahn) finden Sie in unmittelbarer Nähe (fußläufig 5 Min.).

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- Bus 7A, 14A, 66A, 68B
- U1

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Kinga Walus unter der Telefonnummer +4369918529915 oder per E-mail unter walus@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap