

Lichtdurchflutete Wohnung mit eigener Garagenbox und traumhafter 24m² Terrasse ins Grüne im 18. Bezirk!



Objektnummer: 2142/22501

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 144,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vivien Hartwig

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

H +436769617449

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



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN



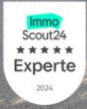
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

36 m² Wohnfläche | 24 m² Sonnenterrasse | Absolute Ruhelage | Garage optional

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer außergewöhnlichen Terrasse und einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Auf rund 36 m² Wohnfläche überzeugt sie mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem Wohngefühl, das durch die großzügige 24 m² Terrasse ein einzigartiges Penthouse-Flair vermittelt.

Der Blick ins Grüne, die absolute Ruhelage und die sonnige Ausrichtung machen diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort. Die Terrasse fängt sowohl die Vormittags- als auch die Nachmittagssonne ein und erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten um ein großzügiges Outdoor-Wohnzimmer.

Die bodentiefen Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Wohnung und schaffen gemeinsam mit den elektrischen Außenjalousien ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Die moderne Einbauküche bietet ausreichend Arbeitsfläche und ist optimal in den Wohnbereich integriert. Das stilvolle Badezimmer mit WC überzeugt durch eine zeitlose Ausstattung. Ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein praktischer Vorraum runden das Raumangebot perfekt ab.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich
- Moderne Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit getrenntem WC
- Großzügige 24 m² Terrasse

Highlights:

- 24 m² Terrasse mit Blick ins Grüne

- Penthouse-Feeling durch die außergewöhnliche Freifläche
- Absolute Ruhelage
- Sonnige Ausrichtung mit Morgen- und Nachmittagssonne
- Große Fensterflächen für viel natürliches Licht
- Elektrische Außenjalousien
- Moderne Einbauküche mit großzügiger Arbeitsfläche
- Optimale Raumaufteilung auf 36 m²
- Begehrte Wohnlage im 18. Wiener Gemeindebezirk

Garage:

Zur Wohnung gehört eine separate Garagenbox mit einer Fläche von ca. 24 m², die optional um € 35.000,- erworben werden kann. Ein besonderes Plus: Die Garagenbox verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, wodurch in der Wohnung zusätzlicher Stauraum und mehr Wohnkomfort geschaffen werden.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des 18. Wiener Gemeindebezirks, einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer hohen Lebensqualität. Zahlreiche Spazier- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zum Entspannen im Freien ein.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Bus 35A
- Bus 41A
- Bus 43B
- Straßenbahn 41 – direkte Verbindung über Gersthof und die Währinger Straße bis

Schottentor

- Nachtbus N35

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Vivien Hartwig unter der Telefonnummer +436769617449 oder per E-Mail unter hartwig@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap