

Ruheoase mit XXL Süd Terrasse nahe Hauptbahnhof



Objektnummer: 7464/308

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlachgasse 73
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1994
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,50 m ²
Nutzfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Kateryna Perehinets

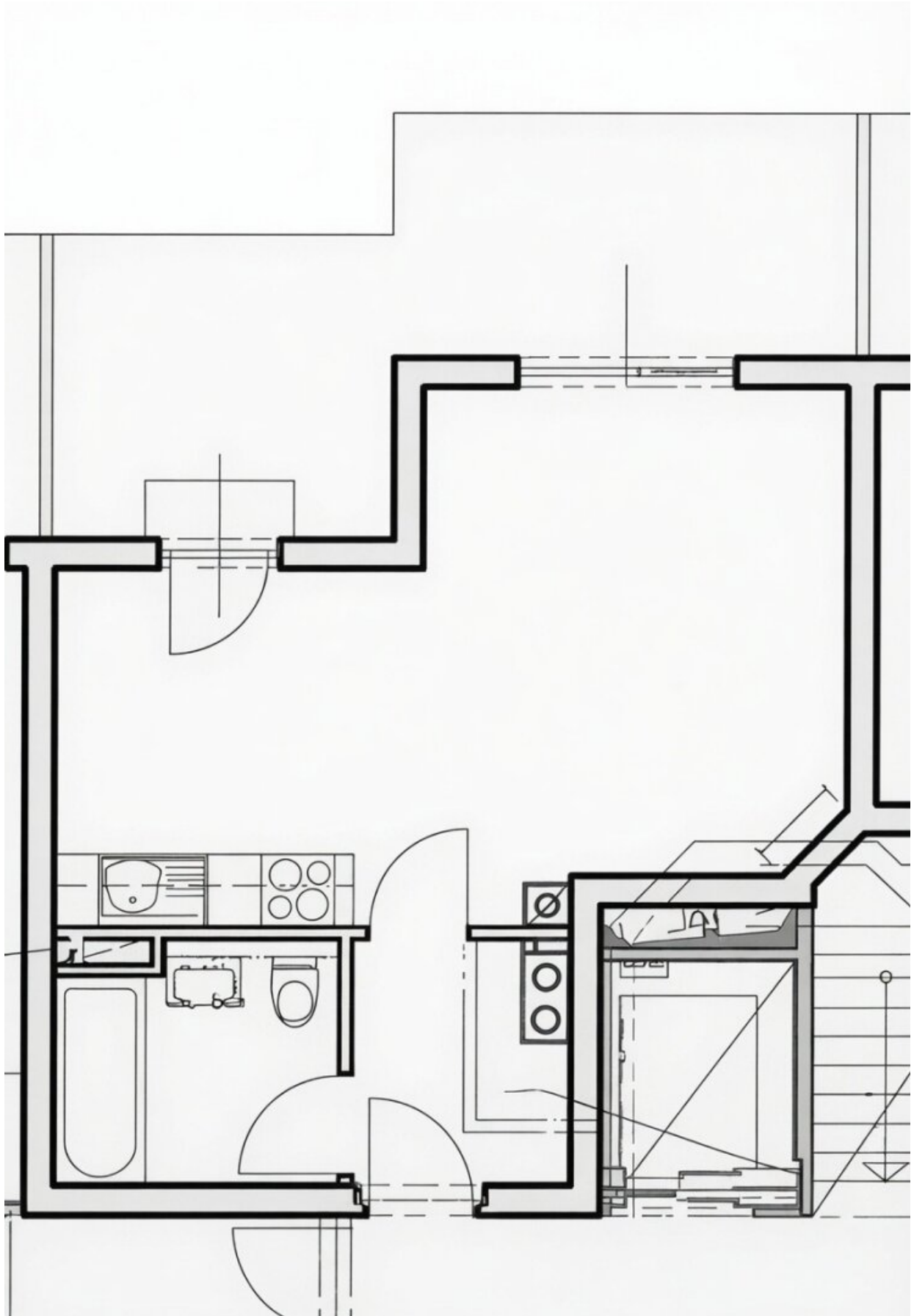
Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11
1220 Wien

H 069910805676

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







Objektbeschreibung

Langtext

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer nächsten attraktiven Investmentmöglichkeit!

Diese **neu renovierte 1-Zimmer-Wohnung** aus dem **Baujahr 1994** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer Lage, die urbanes Leben mit angenehmer Ruhe verbindet. Der optimal gestaltete Grundriss nutzt jeden Quadratmeter effizient und schafft ein helles, modernes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die **neue, stilvolle Einbauküche**, die mit ihrem zeitlosen Design und ihrer hochwertigen Ausführung sofort begeistert. Sie ist vollständig ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Das Herzstück der Wohnung ist die **großzügige südseitige Terrasse**, die zum **ruhigen, weitläufigen und geschlossenen Innenhof** ausgerichtet ist. Diese seltene Kombination sorgt für eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre – fernab vom Straßenlärm und dennoch mitten in der Stadt. Ob beim Frühstück an der frischen Luft, entspannten Sonnenstunden oder einem gemütlichen Abend – hier genießen Sie Ihre ganz persönliche Wohlfühloase.

Gerade für **Katzen- oder Hundebesitzer** ist diese Wohnung besonders attraktiv. Der **weitläufige, geschlossene Innenhof** bietet eine ruhige Umgebung und ein angenehmes Gefühl von Sicherheit – ein echtes Plus für Tierhalter und alle, die Wert auf eine entspannte Wohnatmosphäre legen.

Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichneten Lage, nur wenige Gehminuten vom **Wiener Hauptbahnhof** sowie der **U1** entfernt. Damit profitieren Sie von einer erstklassigen Anbindung an die Wiener Innenstadt, den Flughafen und das gesamte öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein weiterer großer Vorteil ist die **freie Vermietbarkeit** der Wohnung. Dadurch eignet sie sich sowohl hervorragend als stilvolles Eigenheim als auch als attraktive Kapitalanlage mit ausgezeichnetem Vermietungspotenzial.

Highlights auf einen Blick

- Baujahr 1994
- Neu renoviert

- Neue, hochwertige Einbauküche
- Perfekte Raumaufteilung
- Großzügige Terrasse im Alleineigentum
- Ruhiger, weitläufiger und geschlossener Innenhof
- Ideal für Katzen- oder Hundebesitzer
- Top-Lage nahe Wiener Hauptbahnhof und U1
- Hervorragende Infrastruktur
- Frei vermietbar – ideal für Eigennutzer und Anleger
- Garagenplätze in nahe gelegenen Parkhäusern verfügbar

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 <200m

Apotheke <200m

Klinik <550m

Krankenhaus <1.925m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <200m

Universität <650m

Höhere Schule <2.100m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <725m

Sonstige

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <525m

Polizei <450m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <1.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap