

**Sanierte 109-m²-Familienwohnung mit eigener Garage –
Wohnen am aufgewerteten Enkplatz**



Objektnummer: 1004

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	445.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



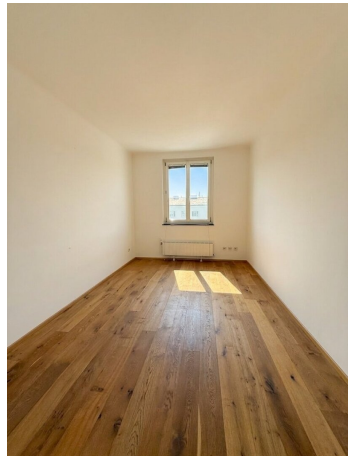
Mathias Urbanek

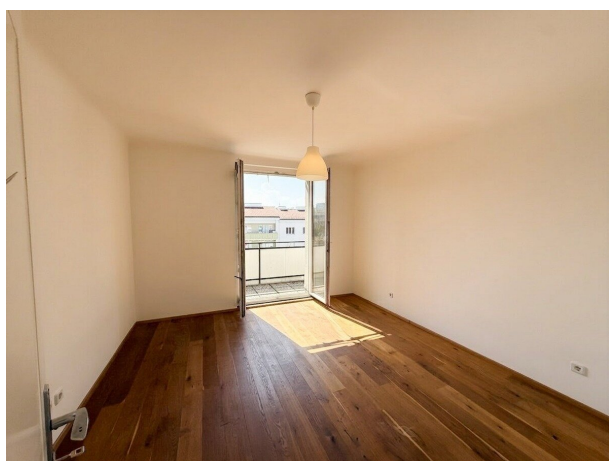
VIVIAMO Immobilien GmbH
Kaiserstraße 80
1070 Wien

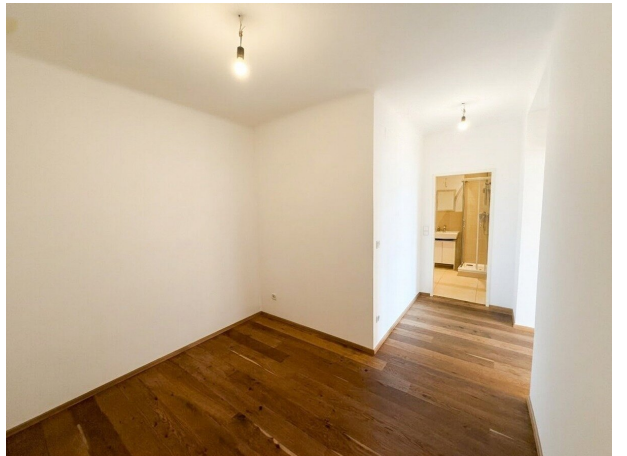
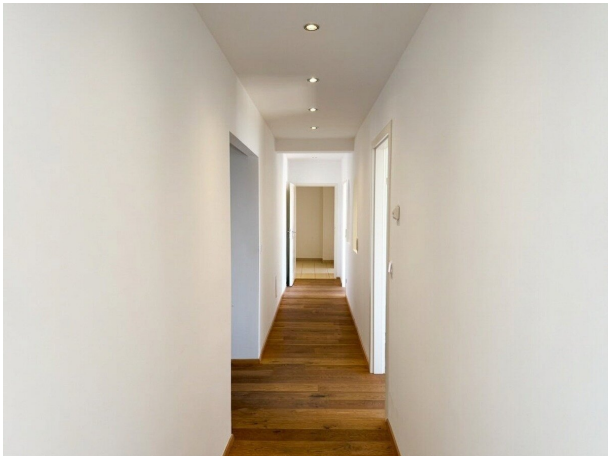
H +43 676 722 72 64

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

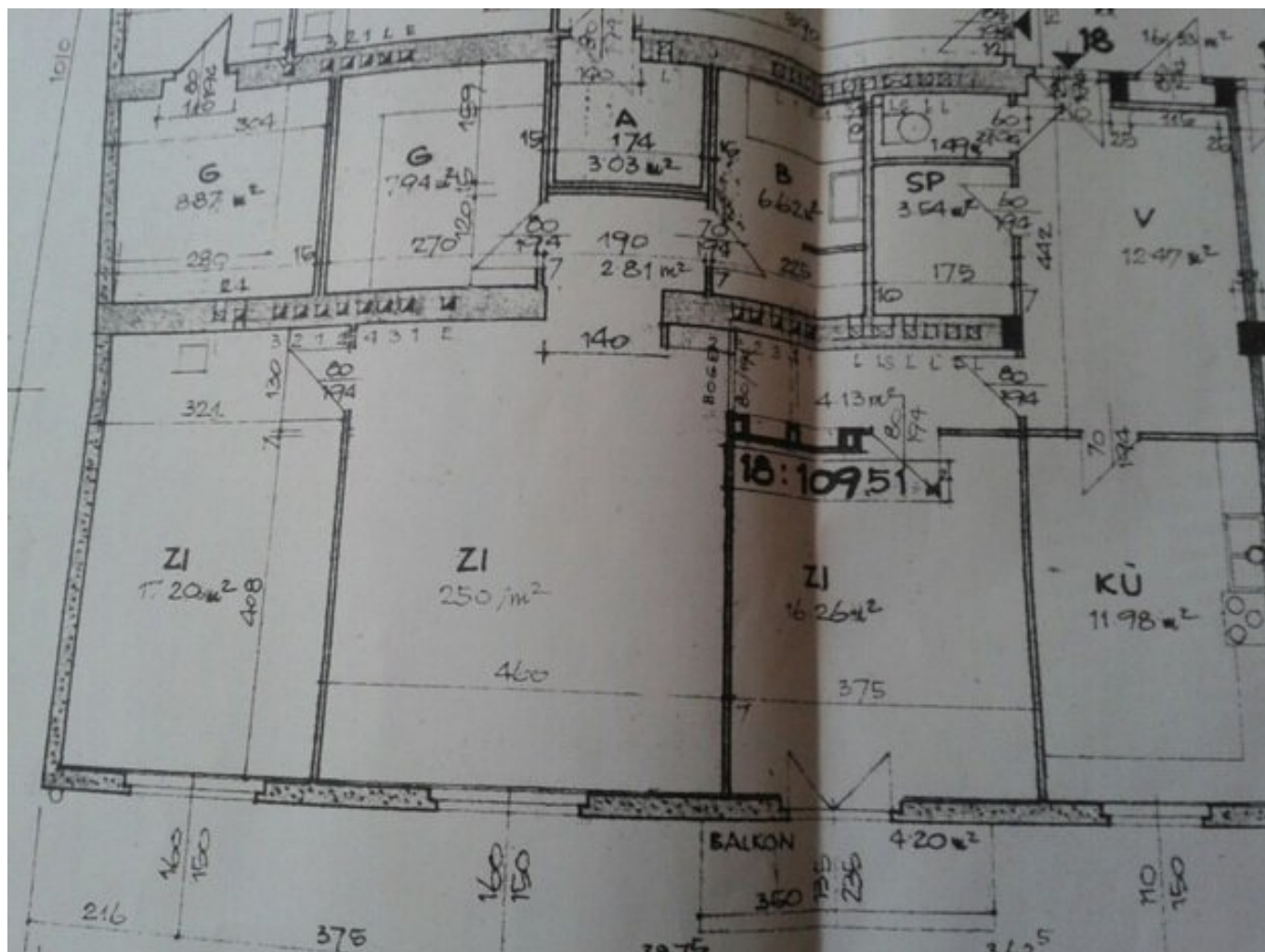












Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3.Obergeschoss (mit Lift erreichbar) bietet auf rund 109 m² zuzüglich 4 m² Balkon viel Platz zum Wohnen. Der Grundriss umfasst 4 Zimmer, Vorraum, Küche, Bad (mit Dusche und Badewanne), separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Die Raumaufteilung ist hervorragend durchdacht – ideal für Familien, aber auch bestens geeignet für eine WG, da sich die Zimmer klar voneinander abgrenzen lassen und jeder Bewohner ausreichend Privatsphäre genießt.

Das Gebäude aus den 1960er/70er-Jahren wurde 2014 kernsaniert, inklusive neuer Küche – 2021 kam ein neues Brennwertgerät hinzu, das für eine zeitgemäße und effiziente Beheizung sorgt. Die Wohnung präsentiert sich in sehr gutem, gepflegtem Zustand und ist ohne weitere Sanierungs- oder Malerarbeiten sofort beziehbar.

Ein besonderes Plus: die eigene Garage mit separatem Tor, die nicht mit anderen Parteien geteilt wird – ein seltenes Merkmal bei Bauten dieser Ära. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap