Außergewöhnlich viel Freiraum – 3 Zimmer & 65 m² Terrasse in 1120 Wien



KI Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 1837/120

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,45 m²
Nutzfläche:	99,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	171,72 €
USt.:	17,17 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19





























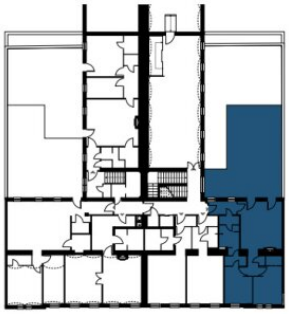



MAG
IMMO REBELLEN

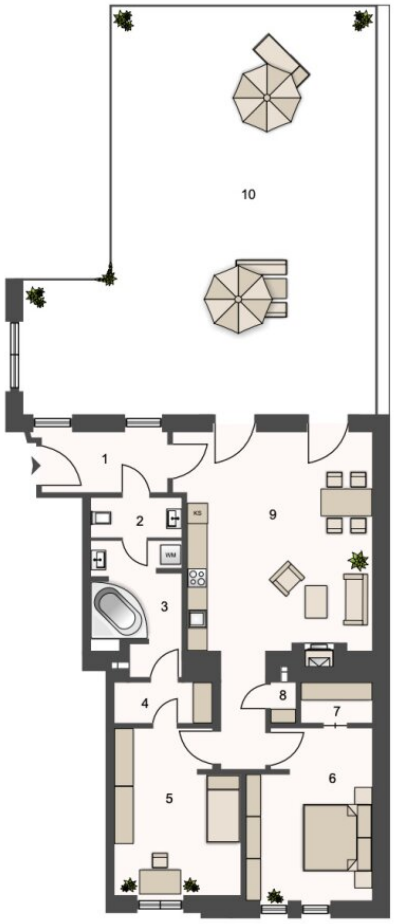
TOP 5

Lage	**2.OG**
Zimmer	**3**

1.	Vorraum	4,25 m²
2.	WC	1,92 m²
3.	Bad	6,10 m²
4.	Abstellraum	2,41 m²
5.	Zimmer	11,17 m²
6.	Zimmer	11,99 m²
7.	Schrankraum	1,71 m²
8.	Abstellraum	0,65 m²
9.	Wohnküche	26,25 m²
	Wohnnutzfläche	**66,45 m²**
10.	Terrasse	67,60 m²



ÜBERSICHTSPLAN



WOHNUNGSGRUNDRISS

Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit außergewöhnlicher 65 m² Terrasse in 1120 Wien

Diese besondere **3-Zimmer-Altbauwohnung in Wien-Meidling** verbindet klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort und einer außergewöhnlich großzügigen Freifläche. Auf **ca. 66,45 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, einen offenen Wohnbereich mit Kamin und zwei zentral begehbare Schlafzimmer. Das absolute Highlight ist die **ca. 65,50 m² große, ruhig gelegene Terrasse**, die nahezu dieselbe Fläche wie die Wohnung selbst bietet. Eine **Raumhöhe von ca. 3,20 m**, Fußbodenheizung und die Möglichkeit einer möblierten Übernahme machen dieses Zuhause zu einer besonderen Gelegenheit im 12. Bezirk.

HIGHLIGHTS

- **Riesen Terrasse in ruhiger Innenhoflage**
- **Großzügige Wohnküche mit offener Küche, Kamin und direktem Terrassenzugang**
- **Zwei zentral begehbare Schlafzimmer mit jeweils eigenem begehbarem Kleiderschrank**
- **Ca. 3,20 m Raumhöhe kombiniert mit moderner Fußbodenheizung**
- **Modernisiert, sofort bezugsfertig und auf Wunsch möbliert übernehmbar**

Der großzügige **Wohn- und Essbereich mit offener Küche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ein Kamin sorgt hier für eine besonders angenehme Atmosphäre, während der direkte Zugang auf die weitläufige Terrasse den Wohnraum harmonisch nach draußen erweitert. Mit rund **65,50 m² Fläche** bietet die Terrasse außergewöhnlich viel Platz für einen großen Essbereich, Lounge-Möbel, Pflanzen oder eine persönliche Grünoase mitten in Wien.

Die beiden Schlafzimmer sind **zentral begehbar** und verfügen jeweils über einen **eigenen begehbaren Kleiderschrank**, wodurch besonders viel Stauraum geschaffen wird. Das Badezimmer ist mit einer **Eckbadewanne und einem Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Ein separates WC, ein praktischer Abstellbereich sowie ein Vorraum ergänzen

die gelungene Raumaufteilung. Die klassische Altbau-Raumhöhe von rund **3,20 Metern** schafft ein großzügiges Wohngefühl, während die Fußbodenheizung zeitgemäßen Komfort bietet.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 499.000,–

Wohnfläche: ca. 66,45 m² + ca. 65,50 m² Terrasse

Zimmer: 3

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Baujahr: ca. 1900

Zustand: modernisiert

Badezimmer: Eckbadewanne & Waschmaschinenanschluss

WC: separat, durch eine Tür getrennt zum Bad

Küche: offene Wohnküche mit Einbauküche

Heizung: Fußbodenheizung

Raumhöhe: ca. 3,20 m

Kellerabteil: ca. 2,97 m²

Verfügbarkeit: sofort bezugsfertig

Lage & öffentliche Anbindung:

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen und gut angebundenen Wohnlage im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling**. Der nahegelegene **Steinbauerpark und der Haydnpark** bieten attraktive Grünflächen für Freizeit, Sport und Erholung. Auch der beliebte **Meidlinger Markt** mit seinen Marktständen, Cafés und Restaurants ist rasch erreichbar. Supermärkte sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Über die **U-Bahn-Station Längenfeldgasse mit den Linien U4 und U6** besteht eine ausgezeichnete Verbindung in die Wiener Innenstadt und in zahlreiche weitere Bezirke. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch die **Buslinien 12A und 59A**, die **Straßenbahnlinien 6, 18 und 62 sowie die Badner Bahn**. Dadurch lässt sich die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen.

Erfolgshonorar:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Disclaimer: Auf der Terrasse wurden virtuell Möbel eingefügt, die so nicht vorhanden und mitverkauft werden.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap