Seltene Gelegenheit: Riesige Terrasse im 1.OG - Tolle 3-Zimmer-Wohnung in Meidling!



KI Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 1837/121

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,54 m²
Nutzfläche:	118,07 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	209,88 €
Sonstige Kosten:	272,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19



















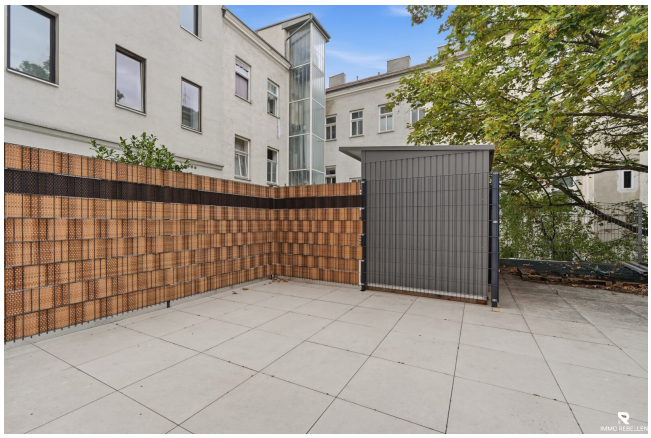




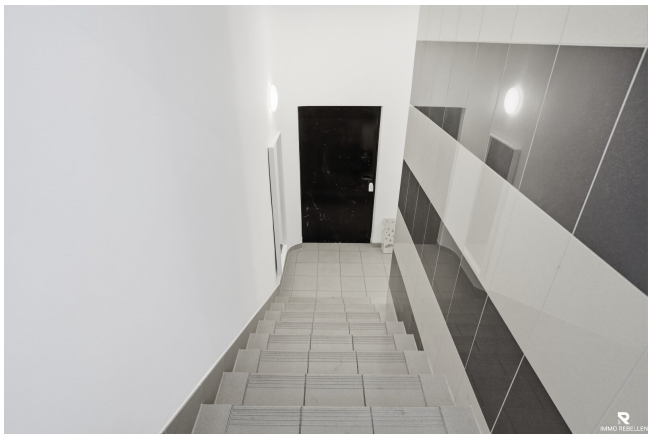















EG
NOVATHERM
IMMO REBELLEN

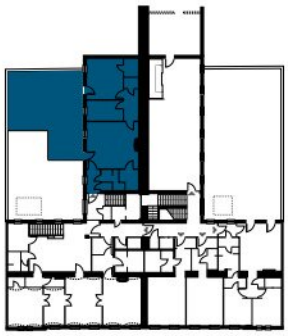



MAG

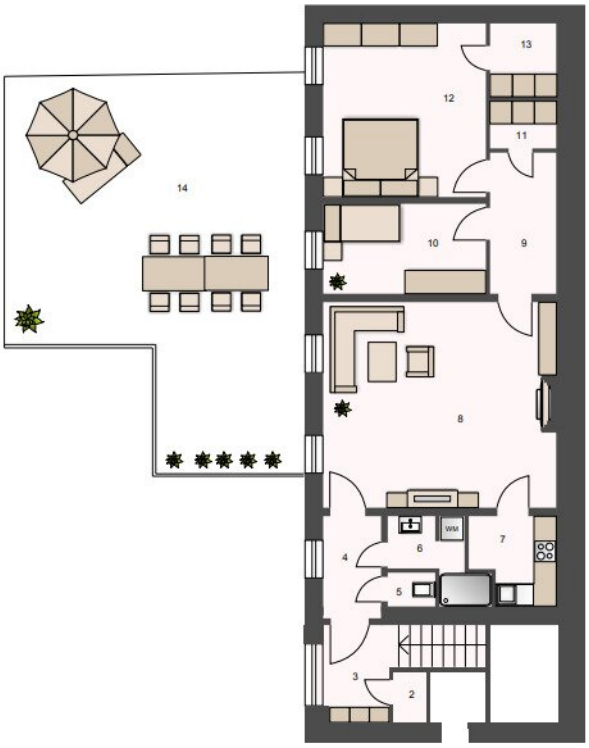
TOP 3

Lage	**1. + 2. OG**
Zimmer	**3**

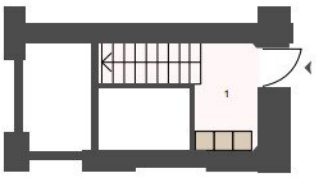
1.	Vorraum	4,00 m²
2.	AR	1,14 m²
3.	Gang	4,84 m²
4.	VR	3,40 m²
5.	WC	0,89 m²
6.	Bad	3,33 m²
7.	Küche	4,09 m²
8.	Wohnzimmer	27,99 m²
9.	VR	5,60 m²
10.	Zimmer	8,55 m²
11.	AR	1,89 m²
12.	Zimmer	16,80 m²
13.	AR	3,02 m²
	Wohnnutzfläche	**85,54 m²**
14.	Terrasse	65,06 m²



ÜBERSICHTSPLAN



WOHNUNGSGRUNDRISS



EINGANG IM ZWISCHENGESCHOSS

Objektbeschreibung

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

Diese besondere **3-Zimmer-Wohnung in Wien-Meidling** überzeugt mit außergewöhnlich viel Platz, einer gelungenen Raumaufteilung und einer Freifläche, wie man sie in dieser Größenordnung nur selten findet. Auf **ca. 85,54 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer sowie praktische Nebenräume. Das absolute Highlight ist die **ca. 65,06 m² große, ruhig gelegene Terrasse**, die den Wohnraum um einen beeindruckenden Außenbereich erweitert. Eine **Raumhöhe von ca. 3,20 m**, Fußbodenheizung und die sofortige Verfügbarkeit runden das attraktive Gesamtpaket ab.

HIGHLIGHTS

- **Außergewöhnlich große Terrasse mit ca. 65 m² in ruhiger Lage**
- **Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und direktem Terrassenzugang**
- **Zwei Schlafzimmer und praktische Schrank- bzw. Abstellflächen**
- **Beeindruckende Raumhöhe von ca. 3,20 m und Fußbodenheizung**
- **Modernisiert und sofort bezugsfertig**

Der großzügige **Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen großen Esstisch. Der **Kamin** schafft zusätzlich eine angenehme Wohnatmosphäre. Besonders schön ist die direkte Verbindung zur weitläufigen Terrasse, wodurch sich der Wohnbereich in den wärmeren Monaten nahtlos nach draußen erweitern lässt.

Mit rund **65 m² Fläche** bietet die Terrasse außergewöhnlich viele Gestaltungsmöglichkeiten – von einer großzügigen Lounge über einen separaten Essbereich bis hin zu Pflanzen und einer persönlichen Grünoase. Gerade für eine Wohnung mitten in Wien stellt diese Freifläche ein besonderes Highlight dar.

Die Wohnung verfügt über **zwei Schlafzimmer**, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch praktische Schrank- und Abstellflächen. Das Badezimmer bietet ausreichend Platz und ist mit einer **Badewanne sowie**

Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein **separates WC** und der großzügige Vorraum komplettieren den Grundriss.

Die Kombination aus der für einen Altbau charakteristischen **Raumhöhe von ca. 3,20 Metern** und moderner **Fußbodenheizung** sorgt für ein besonders angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung ist modernisiert und kann **ab sofort bezogen** werden.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 499.000,–

Wohnfläche: ca. 85,54 m²

Terrasse: ca. 65,06 m²

Zimmer: 3

Stockwerk: 1. Obergeschoss

Zustand: modernisiert

Schlafzimmer: 2

Badezimmer: mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss

WC: separat

Küche: Einbauküche

Heizung: Fußbodenheizung

Raumhöhe: ca. 3,20 m

Kellerabteil: vorhanden

Verfügbarkeit: sofort bezugsfertig

Lage & öffentliche Anbindung:

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen und gleichzeitig sehr gut angebundenen**

Wohnlage im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling. Mit dem **Steinbauerpark und dem Haydnpark** befinden sich gleich mehrere attraktive Grünflächen in der näheren Umgebung, die sich ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Freien eignen.

Auch der beliebte **Meidlinger Markt** mit seinen Marktständen, Restaurants und Cafés ist rasch erreichbar. Zahlreiche Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere gastronomische Angebote sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Über die **U-Bahn-Station Längenfeldgasse mit den Linien U4 und U6** gelangt man schnell in die Wiener Innenstadt und in zahlreiche weitere Stadtteile. Ergänzt wird das Angebot durch die **Buslinien 12A und 59A**, die **Straßenbahnlinien 6, 18 und 62 sowie die Badner Bahn**.

Erfolgshonorar:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Disclaimer: Auf den Bildern der Terrasse wurden teilweise virtuell Möbel und Gestaltungselemente eingefügt. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungsmöglichkeiten und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

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