

Wohnung in Top Lage direkt beim Mühlwasser



Ansicht Wohnhaus

Objektnummer: 2003/11387

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,47 m ²
Nutzfläche:	97,05 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	9,15 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	430.000,00 €
Betriebskosten:	156,70 €
USt.:	15,67 €
Provisionsangabe:	

15.480,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Troll

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.



kubic₉k
i m m o b i l i e n

Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%









Objektbeschreibung

Diese großzügige und gut geschnittene Wohnung mit rund **89 m² Wohnfläche** zuzüglich einer ca. **9 m² großen Loggia** befindet sich im 1. Stock (ohne Lift) einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1989. Die Anlage umfasst insgesamt nur drei Etagen und ist damit angenehm niedrig gehalten.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige **Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die westseitig ausgerichtete Loggia**. Die Loggia bietet einen schönen zusätzlichen Freiraum und lädt insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen ein. Ein **Kamin im Wohnzimmer** sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre und zusätzlichen Charme.

Die Küche befindet sich in einem **eigenen, abgeschlossenen Raum** und ist mit Geschirrspüler, Backofen, Spüle, Kochfeld sowie Kühl- und Gefrierschrank ausgestattet. Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Die Wohnung verfügt weiters über einen großzügigen **Vorraum mit Windfang**, einen praktischen **Abstellraum** sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken, einem kleinen Fenster sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat angelegt und verfügt ebenfalls über ein Waschbecken.

Die Beheizung erfolgt mittels **Gasetagenheizung**, welche im Jahr **2026 erneuert wurde**. Die Fenster bestehen überwiegend aus älteren Holzfenstern und verfügen über manuelle Außenrollläden. Das Wohnzimmer wurde bereits mit einem **neuen Kunststofffenster** ausgestattet.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiges, der Wohnung zugeordnetes **Kellerabteil mit ca. 9 m²**. Für die gemeinschaftliche Nutzung stehen im Haus außerdem ein **Fahrrad- und Kinderwagenraum, eine Waschküche sowie ein Hobbyraum** zur Verfügung.

Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause? Dann rufen Sie heute an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap