Erstbezug nach hochwertiger Sanierung – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit 76 m² in ruhiger Lage von 1120 Wien



Objektnummer: 1945/2635

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,19 m²
Nutzfläche:	76,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,42
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.924,40 €
Betriebskosten:	171,09 €
USt.:	26,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

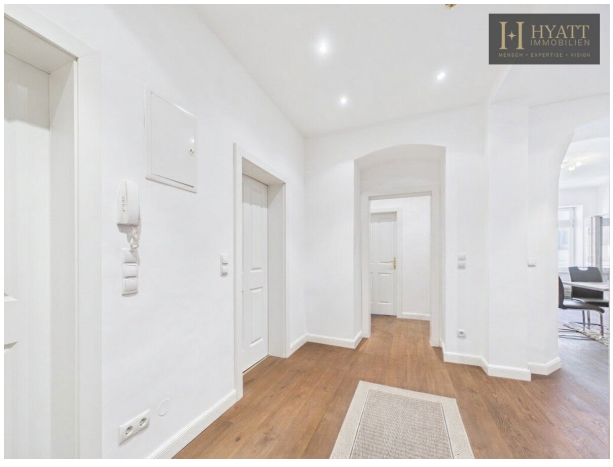


David Djuric

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19













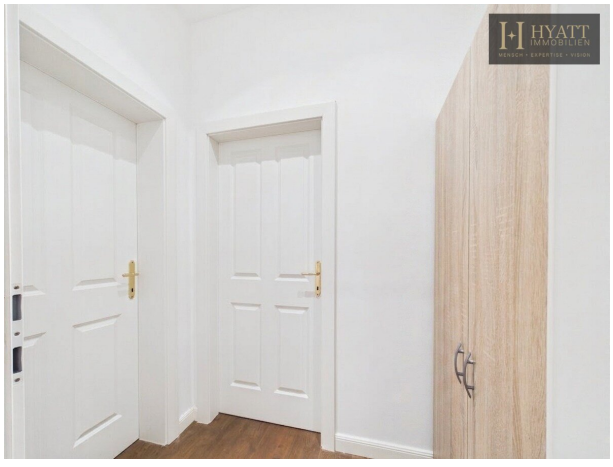

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
bono

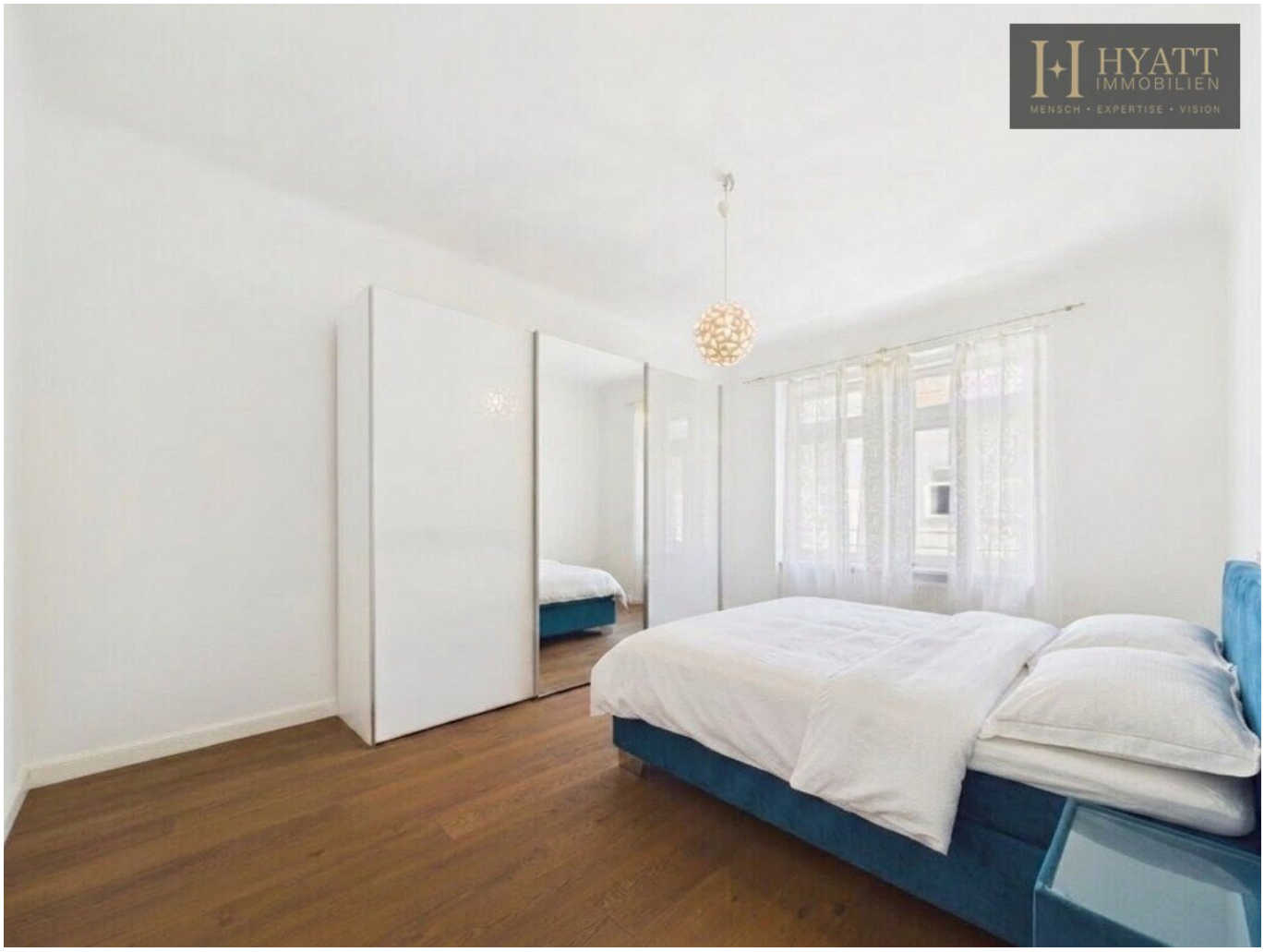

HYATT
IMMOBILIEN


HYATT
IMMOBILIEN

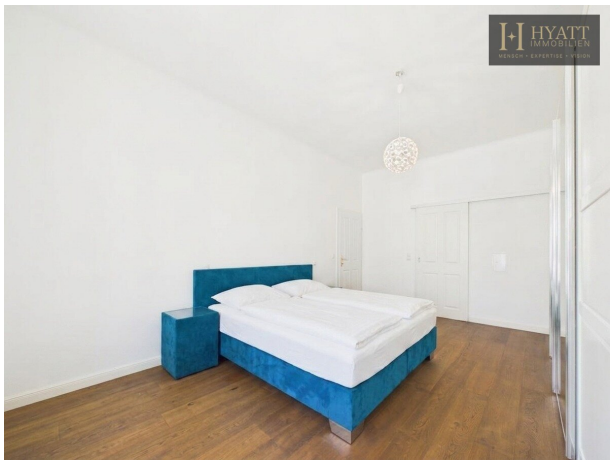


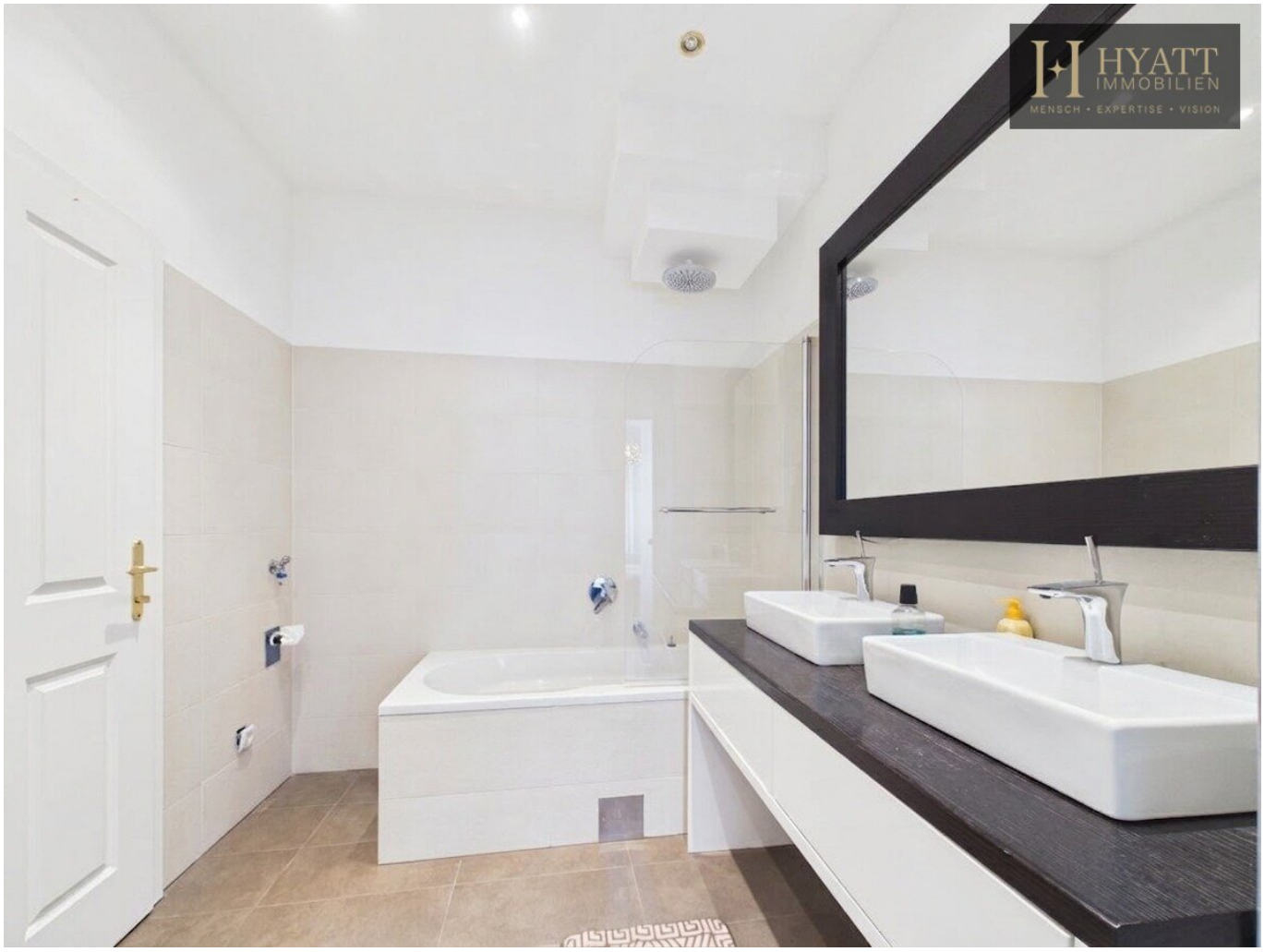






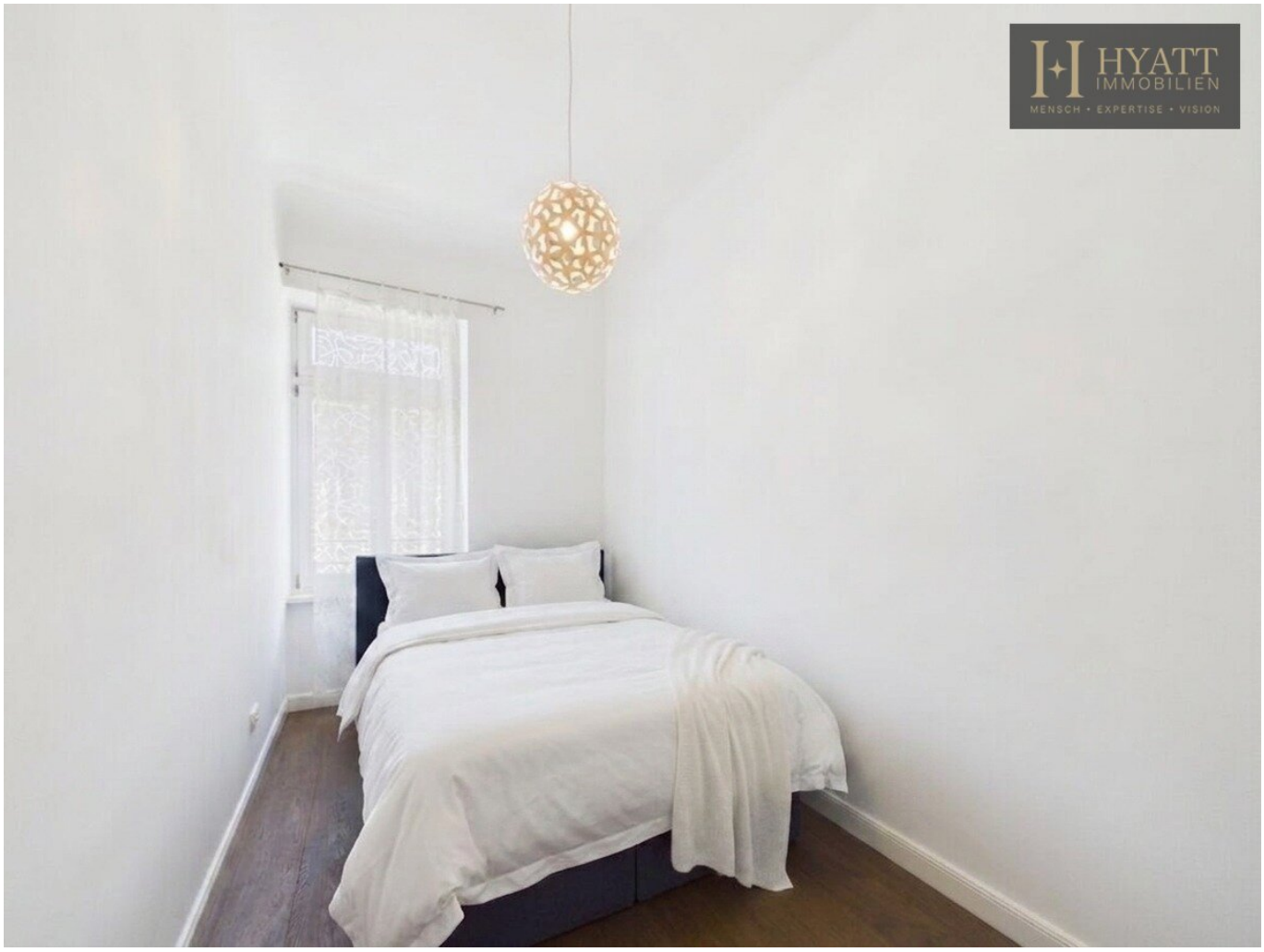


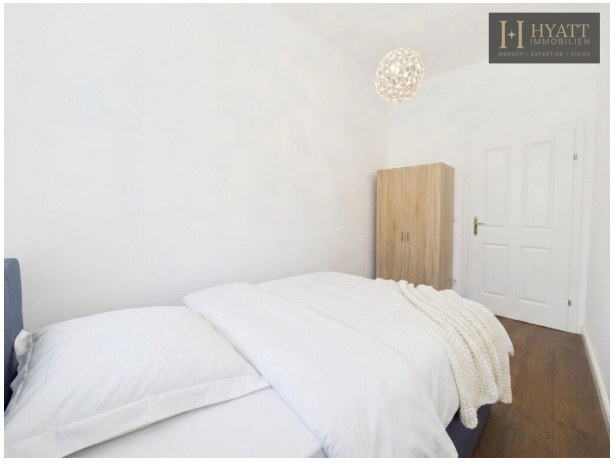




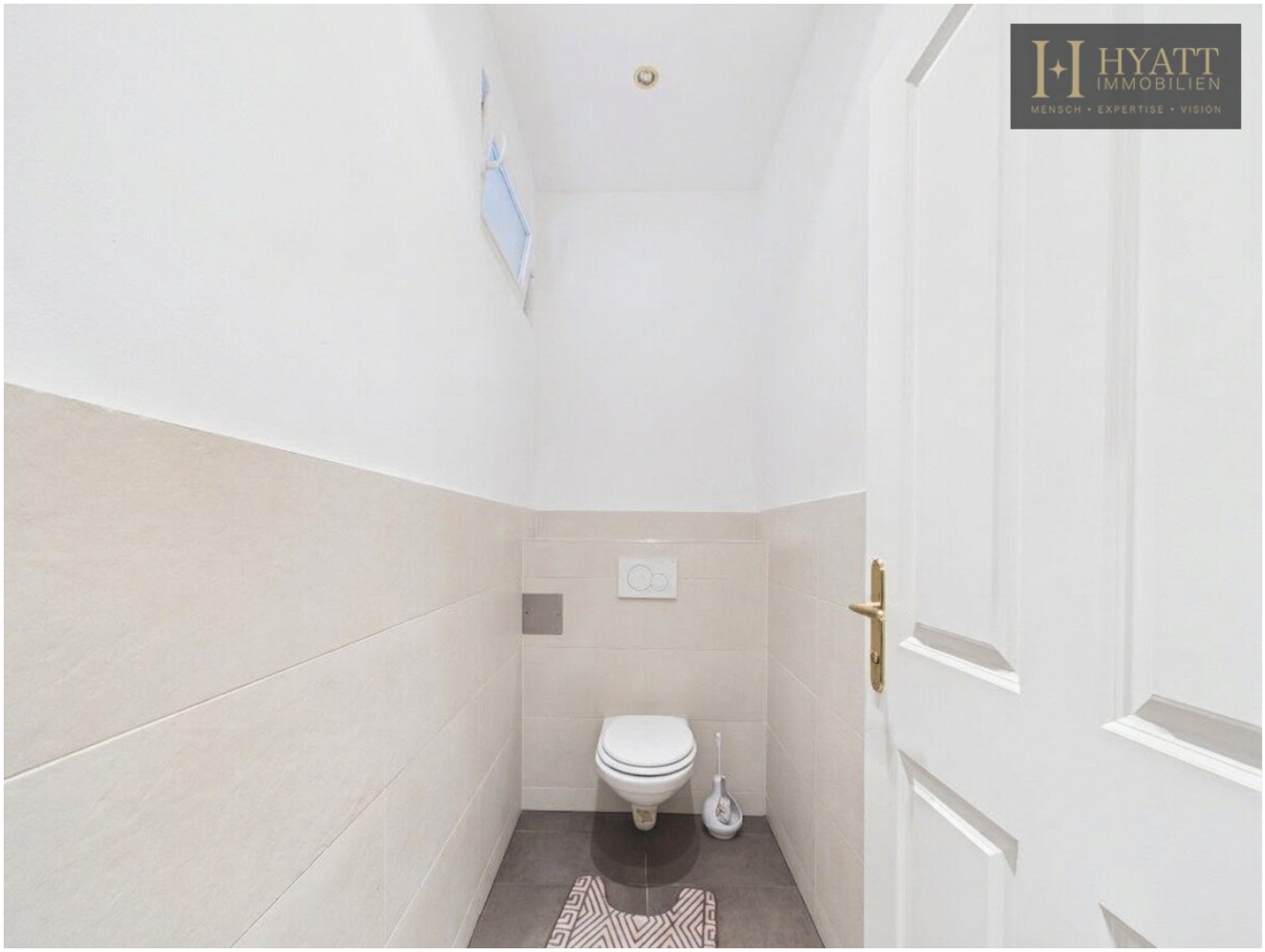











HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Ungefähre Gesamtfläche[1]

76.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche** bietet eine ideale Kombination aus moderner Wohnqualität, durchdachter Raumaufteilung und einer angenehmen, ruhigen Wohnlage.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus** und wird im **Erstbezug** angeboten. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und verbindet Wohnen und Kochen zu einem modernen, offenen Raumkonzept. Die bereits integrierte **Einbauküche** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft einen einladenden Mittelpunkt für den Alltag.

Dank der **drei gut nutzbaren Zimmer** lässt sich die Wohnung flexibel gestalten – ob als komfortables Zuhause für ein Paar oder eine Familie, als Homeoffice-Lösung oder als langfristig attraktive Anlage.

Besonders angenehm ist die **absolute Ruhelage**, während die hervorragende Infrastruktur und die **Nähe zur U-Bahn** gleichzeitig für eine sehr gute Erreichbarkeit sorgen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer zeitgemäßen und komfortablen Ausstattung:

- **ca. 76 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **Erstbezug**
- **Lift im Haus**
- **großzügige Wohnküche**
- **moderne Einbauküche**

- **Fußbodenheizung**
- **Fertigparkett und Fliesen**
- **moderne Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung**
- **Badezimmer mit Badewanne/ Dusche**
- **separates Gäste-WC**

Fazit

Eine **modern ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug**, die durch ihre großzügige Wohnfläche, das offene Wohnkonzept und die ruhige Lage überzeugt.

Kaufpreis: € 299.000,-

Eine interessante Gelegenheit für alle, die Wert auf **zeitgemäßes Wohnen, eine gute Infrastruktur und eine ruhige Wohnatmosphäre** legen.

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap