106 m² mit Balkon & Lift – großzügige Wohnung mit viel Gestaltungspotenzial



Objektnummer: 1788

Eine Immobilie von RG3 Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,45 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
USt.:	27,73 €

Provisionsangabe:

14.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Richard Gstettner

RG3 Immobilientreuhand GmbH
Liesingtalstrasse 107
A-2384 Breitenfurt bei Wien

H 0676 3121180





























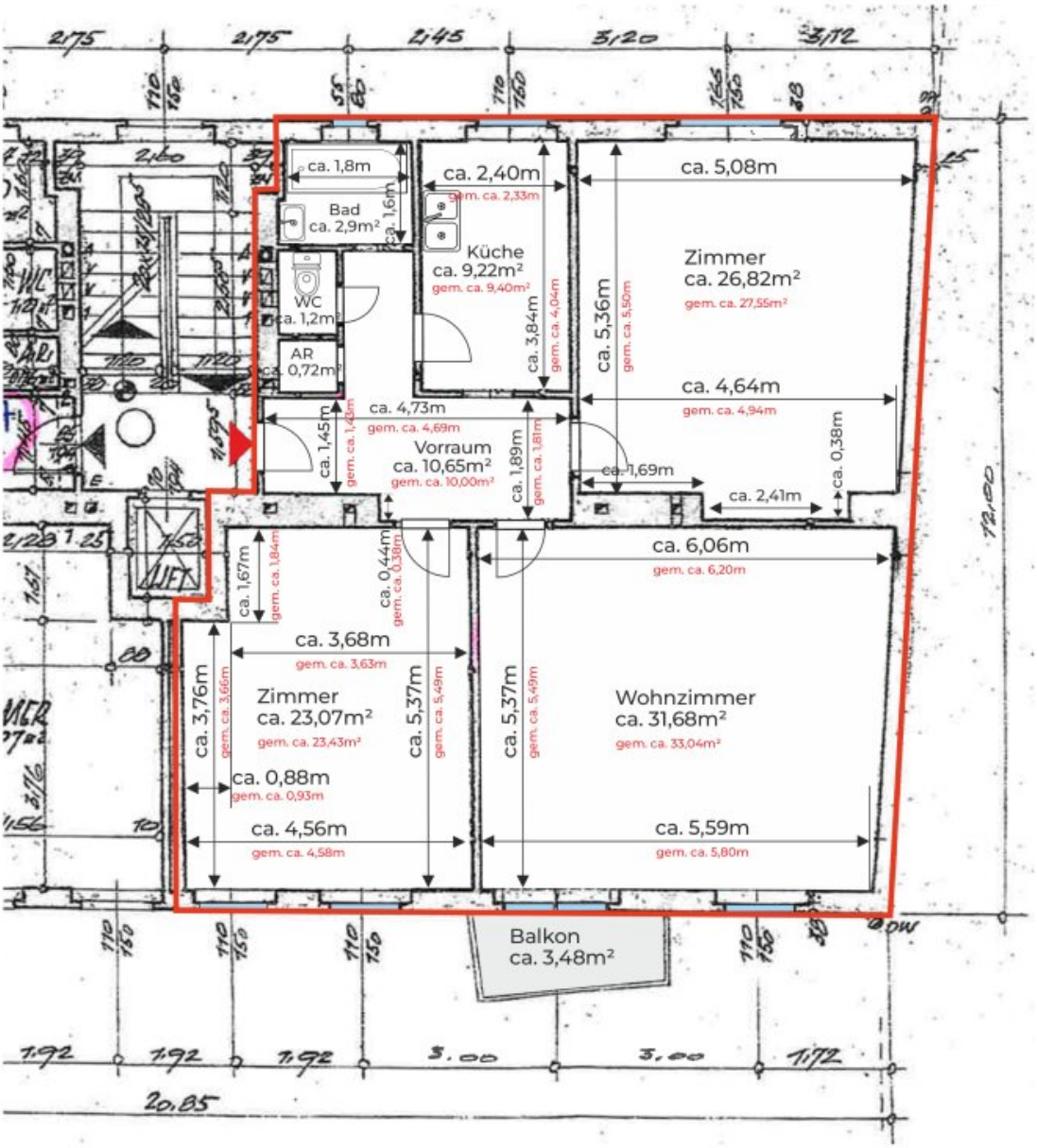












lt. Bestandsplan

Wohnfläche 106,45m²

gemessen ca. 108,24m²

Balkon 3,48m²

RGB IMMOBILIENTREUHAND

Kopie vom Bestandsplan nachbearbeitet.

Objektbeschreibung

106 m² mit Balkon & Lift – viel Platz für Ihre eigenen Wohnideen

Manche Wohnungen überzeugen nicht durch eine neue Küche oder frisch gestrichene Wände, sondern durch etwas, das sich nachträglich kaum schaffen lässt: **Platz, großzügige Räume und einen guten Grundriss.**

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 3. Stock bietet rund **106,45 m² Wohnfläche** und damit außergewöhnlich viel Raum für unterschiedliche Wohnideen. Ein Lift ist vorhanden.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum **südwestlich ausgerichteten Balkon**. Die beiden weiteren Zimmer verfügen ebenfalls über angenehme Größen und eignen sich beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder für die Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Die Küche ist als eigener Raum ausgeführt. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Badewanne, WC und Abstellraum sind separat angeordnet. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Eine Wohnung, die gestaltet werden möchte

Die Wohnung ist funktionstüchtig, befindet sich jedoch weitgehend in einem älteren Zustand und ist **renovierungsbedürftig**.

Genau darin liegt auch ihre Chance: Hier übernimmt man nicht die Vorstellungen eines Vorbesitzers, sondern kann die Räume nach den eigenen Bedürfnissen und dem eigenen Geschmack gestalten.

Wer bereit ist, eine Wohnung zu modernisieren, findet hier eine selten gewordene Kombination aus **über 106 m² Wohnfläche, drei großzügigen Zimmern, Balkon und Lift**.

Urban wohnen mit kurzen Wegen

Auch die Lage spricht für die Wohnung. U-Bahn, Bus und Bahn befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem zu Fuß erreichbar.

Damit eignet sich die Wohnung besonders für Menschen, die großzügig wohnen möchten und gleichzeitig die Vorteile einer sehr guten städtischen Infrastruktur schätzen.

Sie möchten wissen, ob diese Wohnung zu Ihren Vorstellungen passt?

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé mit Grundriss, weiteren Fotos und den verfügbaren Unterlagen zu oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap