

***PERFEKTE Familienwohnung in TOP-LAGE* - Mit
sonniger Loggia**



Objektnummer: 2457

Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1979
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	104,77 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,78
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	172,87 €
Heizkosten:	64,10 €
USt.:	33,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

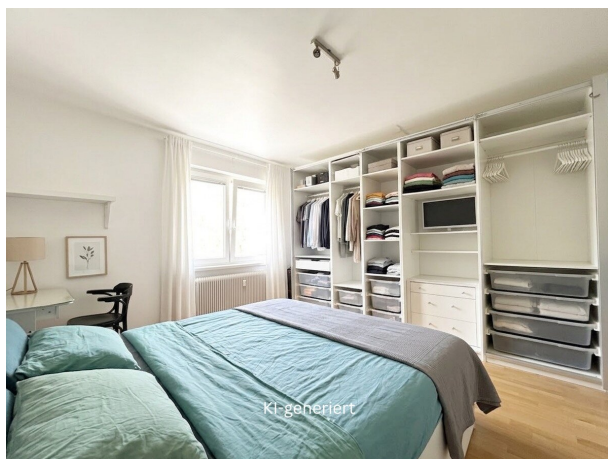


Hannah Schwindel

ZÖDI Immobilien GmbH
Schopenhauerstraße 26 / 1
1180 Wien



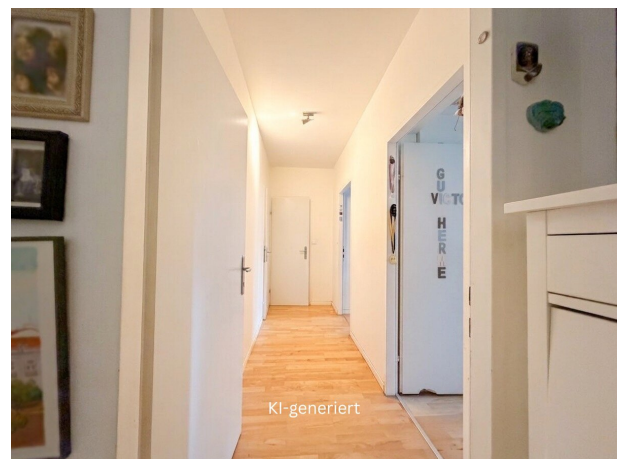
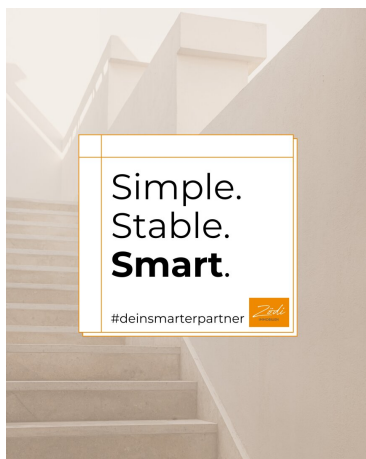
KI-generiert



KI-generiert

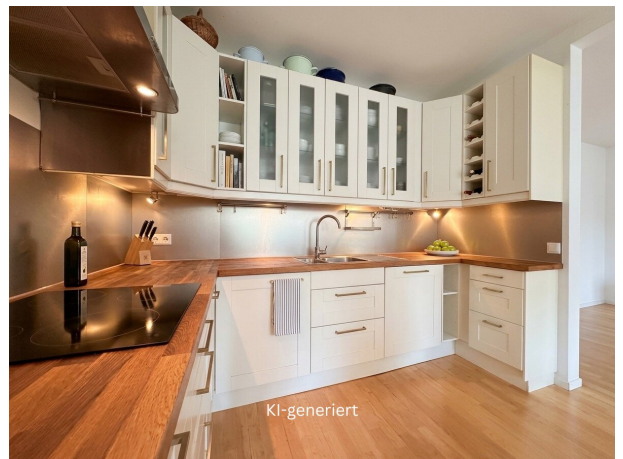


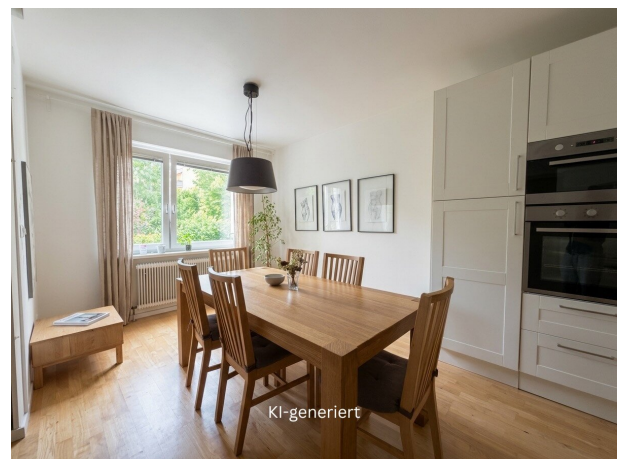
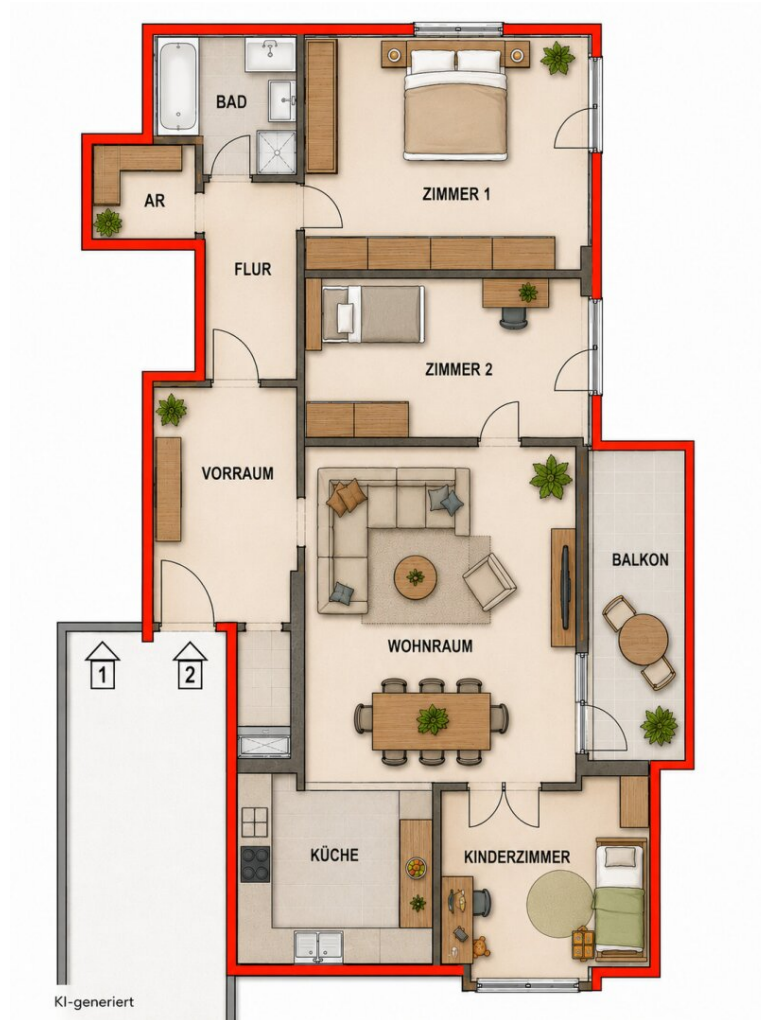
KI-generiert



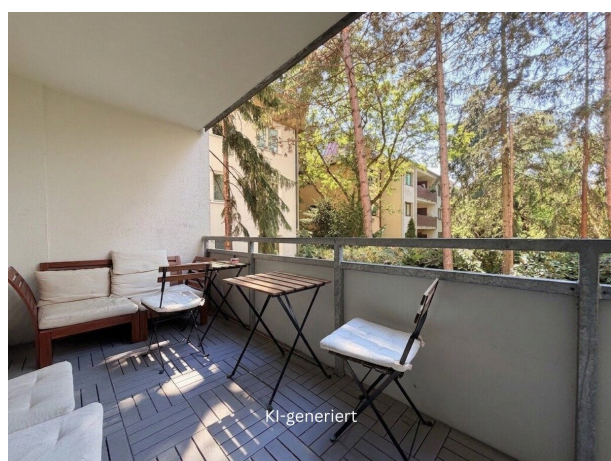
Zödi

IMMOBILIEN









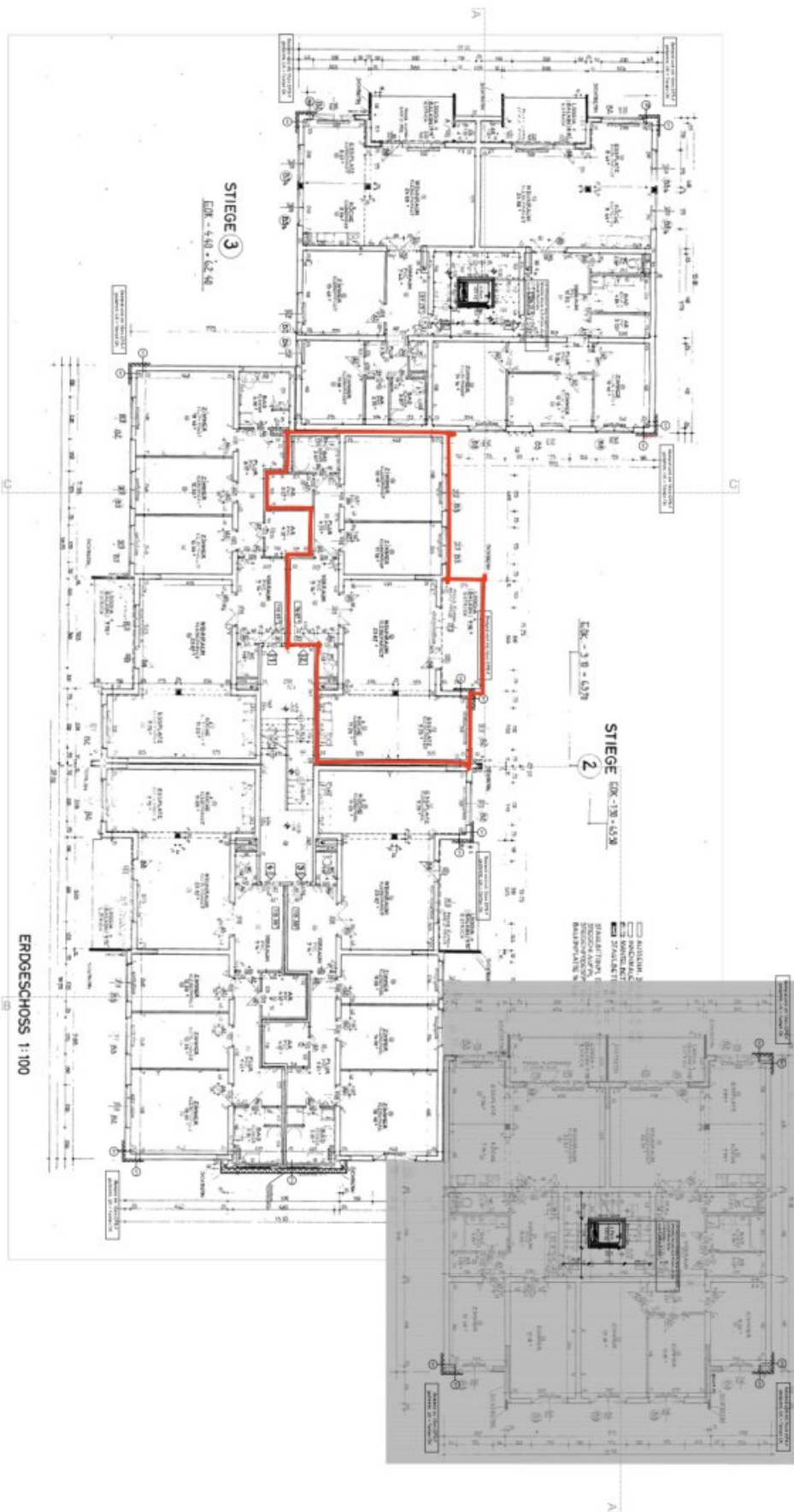
Bereit für das, was kommt.
Bereit für **mehr.**

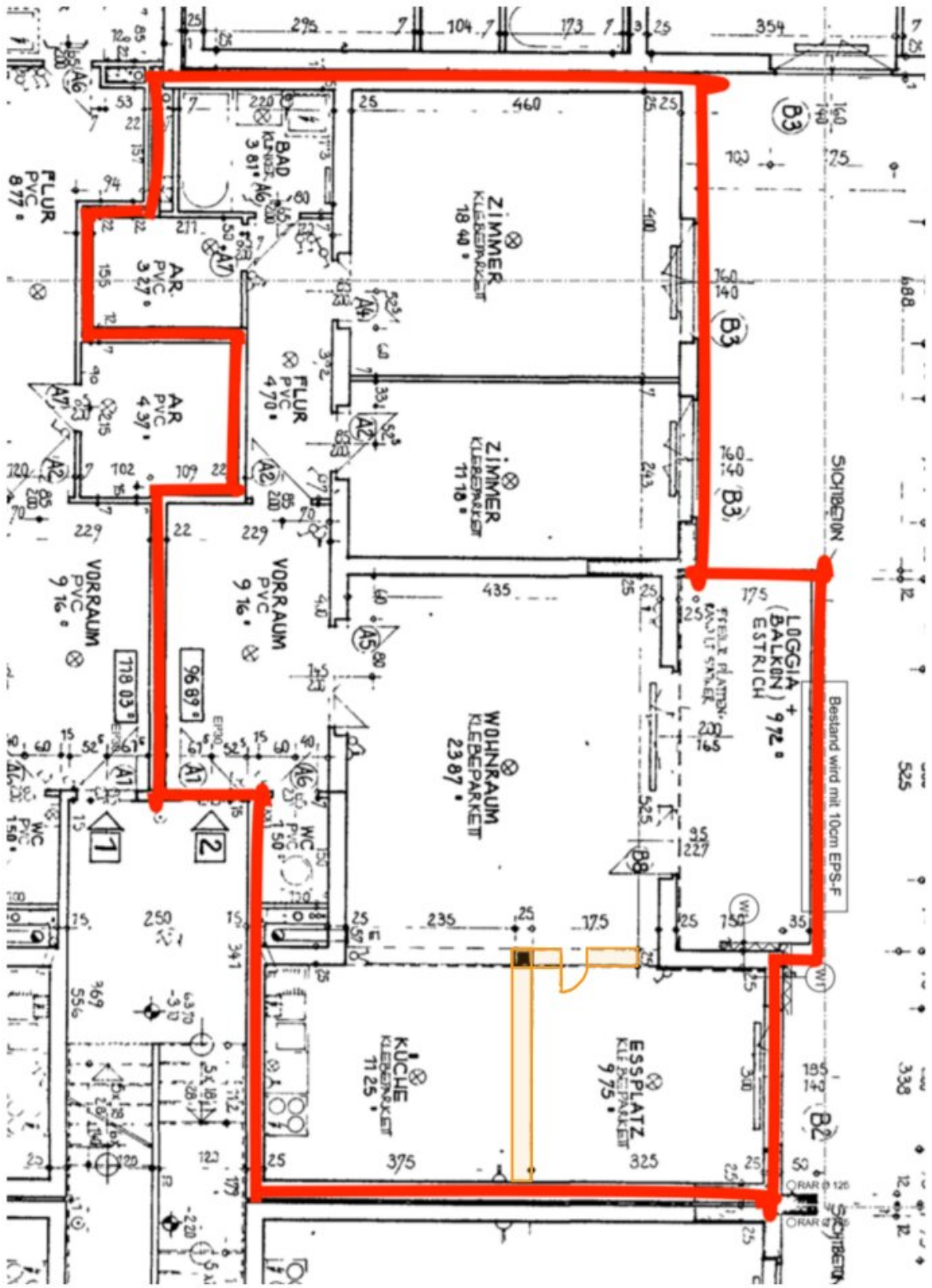


#deinsmarterpartner









Objektbeschreibung

EXTRAVAGANTE Wohnung mit offener Wohnküche, Loggia und Raum für ein 4.tes Zimmer

IHR TRAUM von der eigenen Wohnung - "Perfekt für Familien, die Platz und Ruhe suchen"

Flexibler Grundriss* - *Ruhige Grünlage* - *Loggia mit Blick in die Natur

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung, mit der einfach gestaltbaren Option auf ein 4. Zimmer, befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage in der Utendorfgasse und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und angenehmes Wohnklima in Ruhelage.

Auf rund 105 qm Nutzfläche verteilen sich 2 Schlafzimmer (ca. 18,40 qm und ca. 11,18 qm), ein lichtdurchfluteter Wohnraum mit Essplatz (ca. 33,60 qm) sowie eine offen gestaltete Küche (ca. 11,25 qm). Ein geräumiger Vorraum (ca. 9,16 qm) mit Flur verbindet die Räume, Bad und WC sind getrennt angelegt. Der Abstellraum in der Wohnung ist mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine sonnige Loggia sowie ein eigener Einlagerungsraum als Stauraum.

Der großzügige Wohnraum mit Essplatz bietet die Möglichkeit, z.B. mittels Trockenbauwand ein zusätzliches, viertes Zimmer abzutrennen – ideal für ein Arbeitszimmer oder Kinderzimmer.

Dank der guten Infrastruktur und der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln verbindet die Lage urbanen Komfort mit hoher Wohnqualität im Grünen.

DIE HIGHLIGHTS:

- Ca. 105 qm Fläche - Durchdachter Wohnraum, aufgeteilt auf großzügig geschnittene Zimmer
- Einfach gestaltbares 4. Zimmer - Ideal als Arbeits- oder zusätzliches Kinderzimmer
- Bad und separates WC

- Praktischer Abstellraum
- Sonnige, überdachte Loggia
- Ruhige Grünlage - Blick direkt in die Natur
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Ausgezeichnete Anbindung an U4/Schnellbahn/Westbahn

Ihre **VORTEILE** auf einen Blick:

- **TOP-Lage**
- **Ideal für Familien, die viel Platz suchen**
- **Attraktiver Kaufpreis für die gebotene Fläche**
- **Perfekte Wertanlage in hervorragender Mikrolage**

"Die PERFEKTE WOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - IHRE CHANCE AUFS EIGENHEIM"

Hinweis: *Im Falle einer Vermietung unterliegt die Wohnung den Bestimmungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz).*

TIPP: Lassen Sie sich zusätzlich exklusiv und kostenlos hinsichtlich einer passenden **Finanzierung beraten!**

Hinweis: Text und Bilder wurden mit Unterstützung von KI generiert

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap