

## **Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk, Nahe Währinger Park**



**Objektnummer: 5447**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,81 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 1,65 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,82                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 640.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine moderne und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines stilvollen Altbauprojekts im 18. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Wohnräume sowie attraktive private Außenflächen.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und umfasst ca. 27 m<sup>2</sup>. Durch die großzügige und offene Gestaltung lässt sich hier ein komfortabler Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche verwirklichen. Die großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen ein großzügiges und offenes Wohngefühl.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Das größere Schlafzimmer umfasst ca. 18 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank. Das zweite Zimmer verfügt über ca. 11 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal als weiteres Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist ca. 5 m<sup>2</sup> groß und bietet ausreichend Raum für eine Dusche sowie die notwendigen Sanitäreinrichtungen. Zusätzlich stehen ein separates WC zur Verfügung. Der Vorraum sowie ein Gang sorgen für eine angenehme Erschließung der einzelnen Wohnbereiche.

Die großzügige Raumhöhe von ca. 3 m unterstreicht das offene und angenehme Wohngefühl und verleiht den Räumlichkeiten eine besondere Großzügigkeit.

Bei den Bildern handelt es sich um Visualisierungen.

Auch die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Eine Apotheke und ein Ärztezentrum sind direkt in der Nähe. Ein Lebensmittelhändler ist in ca. 350 m erreichbar. Zahlreiche weitere Shops befinden sich in einem Umkreis von ca. 750 m. Die Währingerstraße bietet dabei eine große Auswahl für den täglichen Bedarf.

Auch für Familien und Studierende bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur. Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Währinger Park liegt nur ca. 180 m entfernt und bietet mit seinen Grünflächen, Spielplätzen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten einen idealen Ort zur Erholung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls hervorragend: Bushaltestellen, Straßenbahnlinien und die U-Bahn ist sind fußläufig erreichbar. Eine Parkgarage befindet sich direkt um die Ecke.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Gartenwohnung mit großzügigen Freiflächen, durchdachter Raumaufteilung und hervorragender Infrastruktur. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap