

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon im
18. Gemeindebezirk, Nähe Währinger Park**



Objektnummer: 5444

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,81 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	845.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



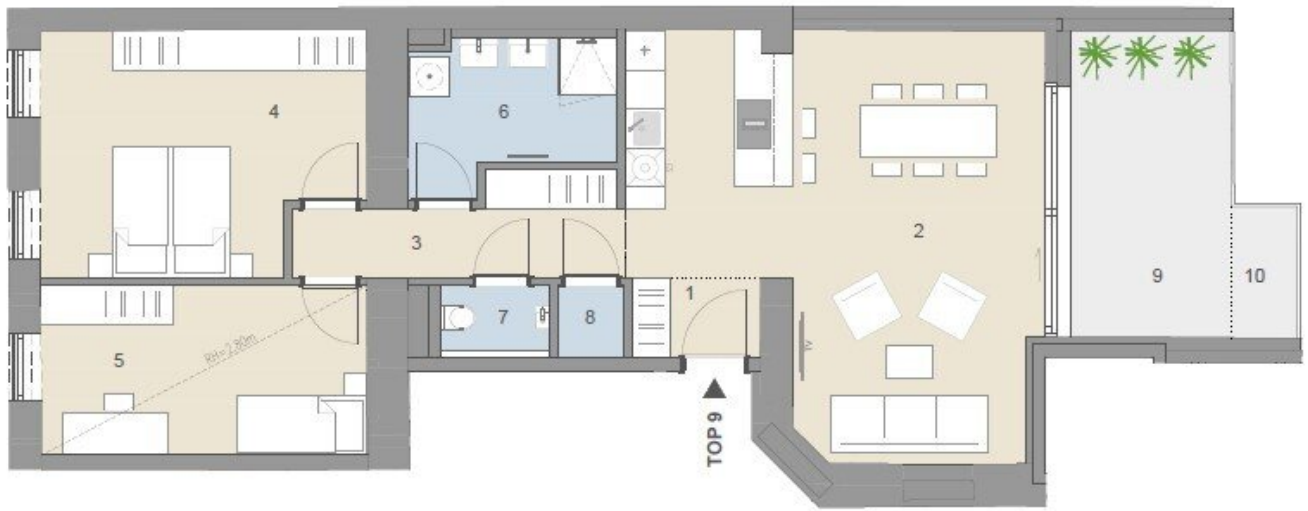
Mag. Viola Wasmuth

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

T +43 1 512 14 84







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. 84 m² und überzeugt insbesondere durch den großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia sowie einem westseitig ausgerichteten Balkon. Durch die offene und großzügige Gestaltung lässt sich hier ein komfortabler Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche verwirklichen. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen ein helles und großzügiges Wohngefühl.

Die beiden Schlafzimmer sind über einen ca. 6,6 m² großen Gang zentral begehbar. Von diesem aus sind zudem das ca. 6,7 m² große Badezimmer, ein praktischer Abstellraum sowie das separate WC erreichbar.

Das größere Schlafzimmer verfügt über ca. 18 m² und bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank. Das zweite Schlafzimmer umfasst ca. 13 m² und bietet ebenfalls ausreichend Platz für ein Bett und Stauraummöglichkeiten. Aufgrund seiner angenehmen Größe eignet es sich zudem ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleide.

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

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