3-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG MIT 65 m² PRIVATTERRASSE | KAMIN | U4/U6-NÄHE | SOFORT BEZUGSFERTIG



Objektnummer: 4356/586

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1887
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,51 m²
Kaufpreis:	543.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790











Objektbeschreibung

1120 Wien-Meidling

85,54 m² Wohnfläche | 65,06 m² Terrasse | 3 Zimmer | Kamin | Fußbodenheizung | Separate Küche | Raumhöhe ca. 3,20 m

Wohnen mit Stil und außergewöhnlich viel Freiraum

In attraktiver Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese modernisierte und hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Terrassenwohnung mit einer außergewöhnlich großzügigen privaten Freifläche** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Wohngebäudes und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Raumdimensionen und einem angenehmen Wohnambiente.

Auf rund **85,54 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein komfortables Zuhause, das sich besonders für Paare, Familien und Menschen eignet, die urbanes Wohnen mit großzügigem privaten Freiraum verbinden möchten.

Das absolute Highlight ist die **ca. 65,06 m² große Terrasse**, die den Wohnbereich um eine beeindruckende Freifläche erweitert.

65 m² private Terrasse – ein außergewöhnlicher Luxus mitten in Wien

Ob stilvolle Outdoor-Lounge, großzügiger Essbereich im Freien, begrünte Wohlfühloase oder gemütlicher Rückzugsort – diese Terrasse eröffnet nahezu unbegrenzte Gestaltungsmöglichkeiten.

Hier genießen Sie entspannte Stunden, gesellige Abende mit Freunden und Familie sowie ein außergewöhnliches Maß an persönlichem Freiraum.

Die großzügige Terrasse macht diese Wohnung zu einem besonderen Wohnangebot in Wien-Meidling.

Großzügiges Wohnen mit Kamin und besonderem Komfort

Der rund **28 m² große Wohnbereich mit Kamin** bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine gemütliche Atmosphäre.

Die beeindruckende **Raumhöhe von ca. 3,20 m** vermittelt ein großzügiges, offenes Wohngefühl.

Die **separate Küche mit Einbauküche** bietet eine funktionale Trennung zwischen Kochen und Wohnen.

Zwei weitere Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ein zusätzliches Kabinett ergänzt das Raumangebot.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt die vorhandene **Fußbodenheizung**.

Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin – ca. 27,99 m²
- Zimmer – ca. 15,16 m²
- Weiteres Zimmer – ca. 8,55 m²
- Kabinett – ca. 7,02 m²
- Separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer
- Separates WC
- Vorraum und Gangbereiche
- **Großzügige Terrasse – ca. 65,06 m²**
- Kellerabteil – ca. 2,51 m²

Ausstattung & Highlights

- **Außergewöhnlich große Privatterrasse mit ca. 65 m²**
- **Ca. 85,54 m² Wohnfläche**
- **Großzügige Raumhöhe von ca. 3,20 m**
- **Kamin im Wohnbereich**

- Fußbodenheizung und Etagenheizung
- Separate Einbauküche
- Gehobene Ausstattung
- Modernisierter Wohnstandard
- Badezimmer und separates WC
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- **Sofort bezugsfertig**

Lage & Infrastruktur – urban wohnen in Wien-Meidling

Die Fockygasse überzeugt durch ihre attraktive Wohnlage im 12. Wiener Gemeindebezirk und die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und guter öffentlicher Erreichbarkeit.

Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in gut erreichbarer Umgebung.

Der beliebte **Meidlinger Markt** mit seinem abwechslungsreichen kulinarischen Angebot sowie die nahegelegenen Grünanlagen, darunter der Steinbauerpark und Haydnpark, bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Wohnung profitiert von einer sehr guten Anbindung an das Wiener öffentliche Verkehrsnetz.

- **U4 und U6 – Station Längenfeldgasse:** fußläufig erreichbar, mit direkten Verbindungen in die Wiener Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.
- **Straßenbahnlinie 62:** Haltestelle Marx-Meidlinger-Straße in der Umgebung.
- **Straßenbahnlinien 6 und 18:** weitere Verbindungen über den Bereich Gürtel.
- **Buslinie 59A:** Verbindung unter anderem Richtung Karlsplatz.

- **Buslinien 12A und 63A:** zusätzliche Verbindungen innerhalb des Bezirks und zu angrenzenden Stadtteilen.

- **Bahnhof Wien Meidling:** wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit regionalen und überregionalen Bahnverbindungen.

Die ausgezeichnete Infrastruktur ermöglicht eine komfortable Mobilität und macht den Standort sowohl für Berufstätige als auch für Familien besonders attraktiv.

Hier verbinden sich urbaner Wohnkomfort, eine sehr gute Verkehrsanbindung und außergewöhnlich großzügiger privater Freiraum.

Objektdaten im Überblick

Lage

Wohnungsnummer

Etage

Wohnfläche

Terrasse

Zimmer

Badezimmer

WC

Küche

Kellerfläche

Heizungsart

Raumhöhe

Baujahr

Generalsanierung

Zustand

Ausstattung

Verfügbarkeit

Kaufpreis: € 543.500,–

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Ihr neues Zuhause mit außergewöhnlicher Terrasse

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung vereint großzügige Raumdimensionen, gehobene Ausstattung und eine beeindruckende private Freifläche mit den Vorzügen einer gut angebundenen Wiener Wohnlage.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ihr Ansprechpartner

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Mobil: +43 664 3553 790

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap