

Freundliche 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia



Objektnummer: 1963/107

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haymerlegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Wohnfläche:	81,60 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Gesamtmiete	1.392,80 €
Kaltmiete (netto)	1.120,00 €
Kaltmiete	1.368,00 €
Betriebskosten:	216,24 €
USt.:	24,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

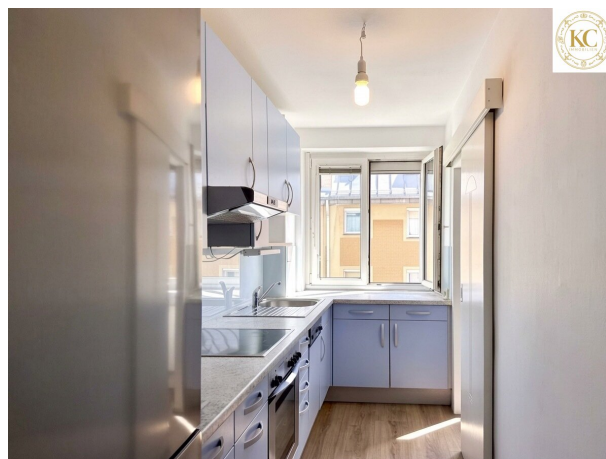
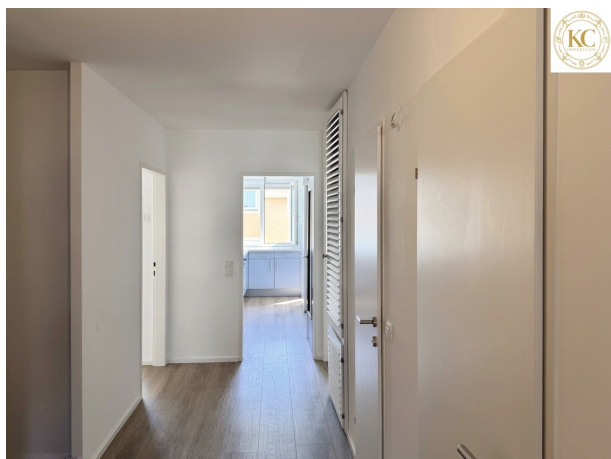
Ihr Ansprechpartner

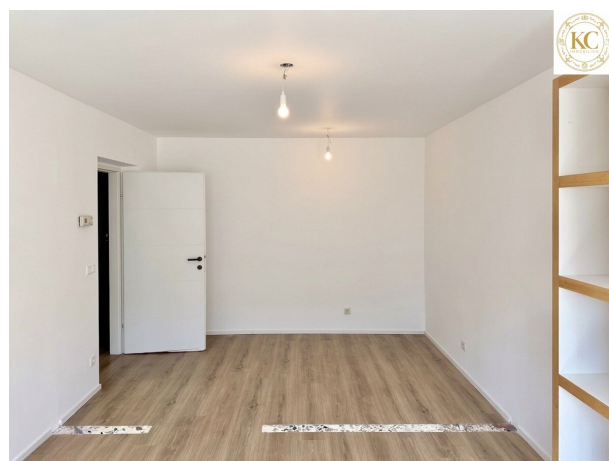
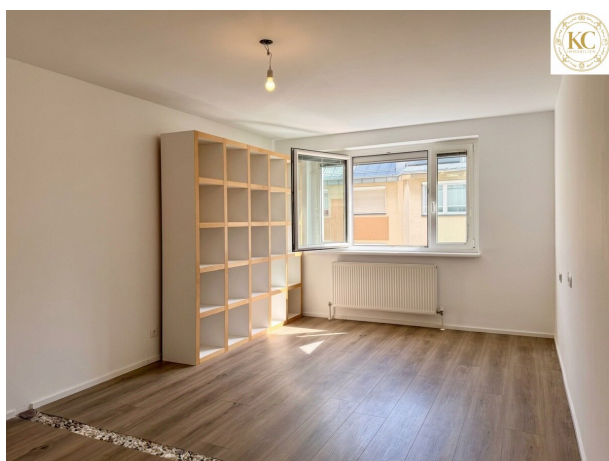


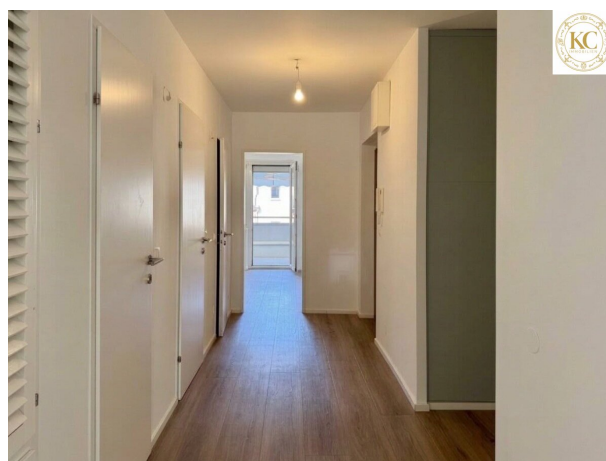
Ina Rosa Cruz

Katja Cruz Immobilien
Graben 12 / 1-3
1010 Wien



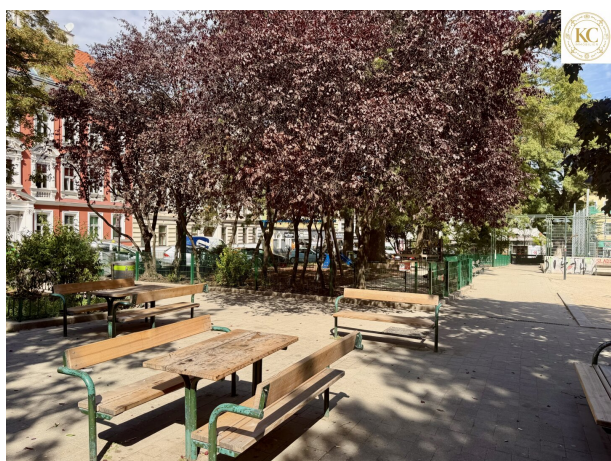












Objektbeschreibung

Ruhige Innenhoflage, viel Privatsphäre und rund 82 m² Wohnfläche – ein Zuhause mit besonderem Wohlfühlfaktor in Ottakring.

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in der Haymerlegasse verbindet großzügige Räume mit einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre. Besonderes Highlight ist die ca. 7,5 m² große Loggia, die sich direkt vom Wohnzimmer aus betreten lässt und einen idyllischen Blick in den begrünten Innenhof bietet.

Hier lässt sich der Morgen entspannt bei einer Tasse Kaffee beginnen, ein lauer Sommerabend genießen oder einfach eine kleine Auszeit vom Alltag nehmen. Durch die geschützte Innenhoflage bietet die Loggia zudem viel Privatsphäre.

Großzügig, hell und vielseitig

Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft durch den direkten Zugang zur Loggia eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die beiden weiteren Zimmer sind getrennt begehbar und bieten viel Flexibilität in der Gestaltung. Je nach Lebenssituation können sie als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden. Damit bietet die Wohnung ausreichend Raum für Paare, Familien oder eine Wohngemeinschaft.

Ein besonderes Detail ist die Einbauküche in einem freundlichen Pastellblau. Sie verleiht der Wohnung eine individuelle, wohnliche Note und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Walk-in-Dusche ausgestattet, das WC befindet sich separat. Im Vorraum bieten praktische Nischenkästen zusätzlichen Stauraum und schaffen Platz für Garderobe und persönliche Dinge.

Die Wohnung liegt im **3. Obergeschoss und ist bequem mit dem Lift erreichbar.**

Haustiere sind willkommen: Bis zu zwei Katzen oder ein kleiner Hund dürfen gerne Teil des neuen Zuhauses werden.

Ottakring vor der Haustür

Die Haymerlegasse liegt in einem beliebten Wohngebiet direkt beim Richard-Wagner-Platz. Der Platz bietet Raum für Sport, Spiel und Erholung und ist ein angenehmer Treffpunkt in unmittelbarer Umgebung.

Auch die Nahversorgung lässt kaum Wünsche offen: Rund um die nahe gelegene Thaliastraße finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Wer das besondere Flair Ottakrings schätzt, erreicht den Brunnenmarkt und den Yppenplatz in etwa 20 Gehminuten. Dort zeigt sich der Bezirk von seiner lebendigen, vielfältigen und kulinarischen Seite.

Auch für Radfahrer ist die Lage attraktiv: Über die begrünte Fahrradstraße Hasnerstraße lässt sich die Umgebung bequem mit dem Fahrrad erkunden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Busse und Straßenbahnen sowie die U6 und U3 und die nahegelegene S-Bahn ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt und in zahlreiche weitere Stadtteile Wiens.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung, eine geschützte Loggia mit Blick ins Grüne, flexible Raumaufteilung und eine lebendige, gut angebundene Umgebung – diese Wohnung bietet eine schöne Kombination aus **Ruhe, Wohnqualität und urbanem Leben**.

Hier könnte ab 01.10.2026 Ihr neues Zuhause sein.

Erste Besichtigungsmöglichkeit: 19. September, 12:00–14:00 Uhr

Bitte nehmen Sie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins persönlich mit mir Kontakt auf.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap