

**Moderner Wohnraum für Paare mit Platzbedarf und
Jungfamilien mit Loggia in 1170 Wien – Top Lage für
380.000 €!**



Objektnummer: 3864/56

Eine Immobilie von RE/MAX Direkt

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1865
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	126,38 €
Heizkosten:	128,83 €
USt.:	35,89 €
Provisionsangabe:	

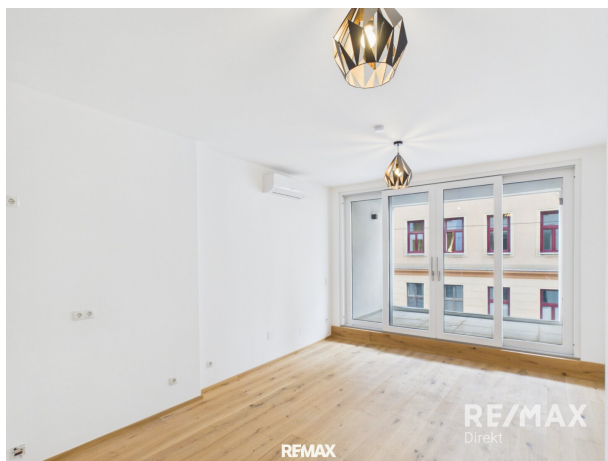
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

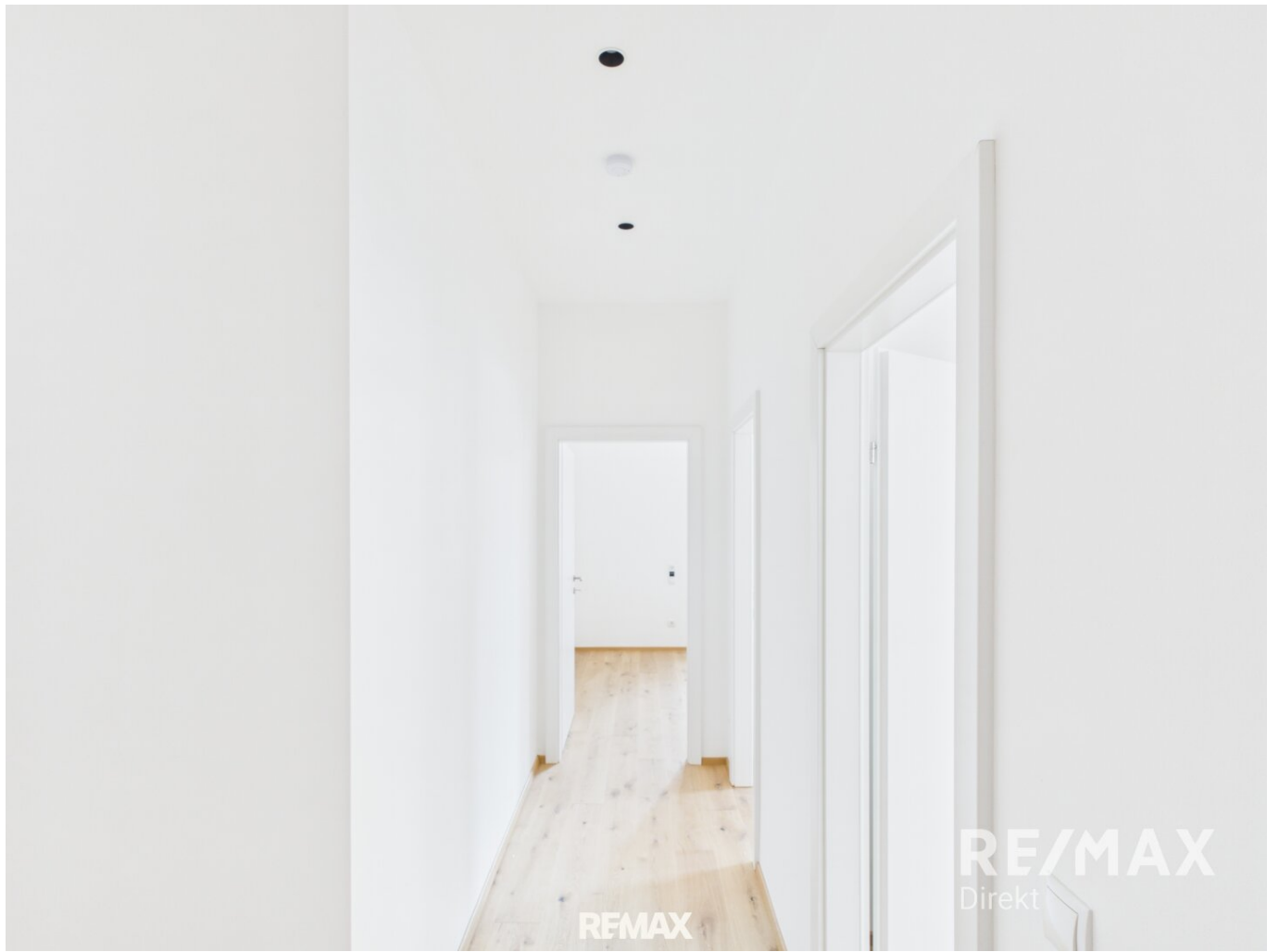
Ihr Ansprechpartner



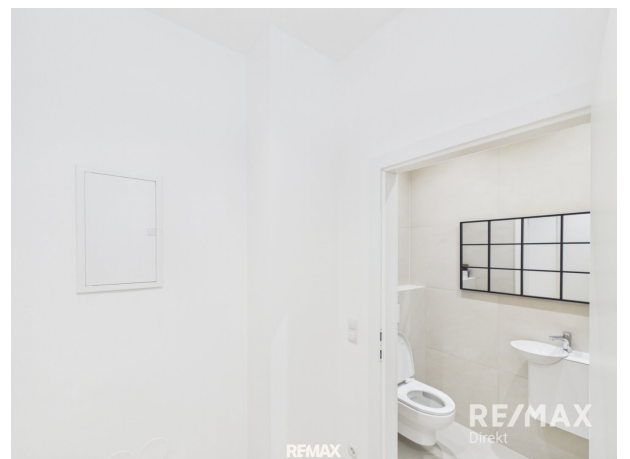
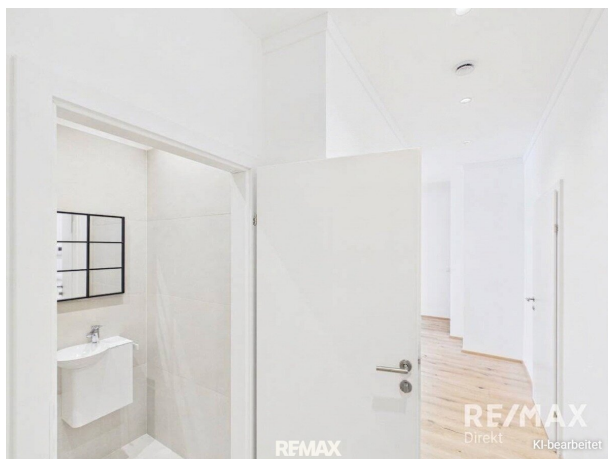
Dr. Teresa Torzicky

REMAX Direkt
Lerchenfelder Straße 95-97
1070 Wien













REMAX

REMAX
Direkt

Ungefähre Gesamtfläche[®]

77.3 m²

Balkone und Terrassen

6.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Vier Zimmer, rund **77 m²** Wohnfläche und eine eigene **Loggia** mit etwa **8 m²**: Diese moderne und repräsentative Wohnung in der Klopstockgasse bietet ein ausgewogenes Raumangebot für alle, die neben Wohn- und Schlafzimmer ein vollwertiges zusätzliches Zimmer benötigen.

Das vierte Zimmer lässt sich je nach Lebenssituation als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer nutzen. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Paare mit Platzbedarf als auch für einen kleineren Familienhaushalt oder die Kombination aus **Wohnen und Homeoffice**.

Die etwa 8 m² große Loggia ist mehr als ein schmaler Austritt: Sie bietet ausreichend Platz für einen Tisch, Sitzgelegenheiten und Pflanzen und erweitert die Wohnung um einen gut nutzbaren Außenbereich. Der helle, geradlinig gestaltete Eingangsbereich vermittelt bereits beim Betreten einen freundlichen ersten Eindruck. Die Wohnung befindet sich in einem Eckhaus und bietet durch ihre Ecklage einen schönen Ausblick auf die Umgebung.

Die wichtigsten Eckdaten:

- rund 77 m² Wohnfläche
- vier Zimmer
- ca. 8 m² Loggia
- Grundriss vorhanden
- Kaufpreis: € 380.000
- Klopstockgasse, 1170 Wien

Bad und WC sind bereits **vorhanden**, eine **Küche** hingegen **nicht**.

Ein besonderer Vorteil ist das moderne Wohngefühl in Verbindung mit der vielseitigen Raumaufteilung. Die vier Zimmer ermöglichen unterschiedlichste Nutzungskonzepte und lassen sich flexibel an verschiedene Lebenssituationen anpassen – ob als großzügiges Zuhause für Paare, als Familienwohnung, für Wohnen und Homeoffice oder als Kombination aus Schlaf-, Arbeits-, Kinder- und Gästezimmer.

Gerne stellen wir Ihnen den Grundriss und die weiteren Objektunterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

„Sämtliche Flächen- und Maßangaben beruhen auf den vom Eigentümer beziehungsweise der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen und Plänen und stellen keine vom Immobilienmakler vorgenommene Naturmaßaufnahme dar.“

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap