

Lichtdurchflutetes Studioapartment mit Loggia, Garagenplatz und Swimmingpool



Blick auf die Gartenanlage und Swimmingpool - Pic 1

Objektnummer: 7530/5263

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Nutzfläche:	61,66 m ²
Zimmer:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 34,16 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	269.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.362,63 €
Betriebskosten:	119,39 €
USt.:	14,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

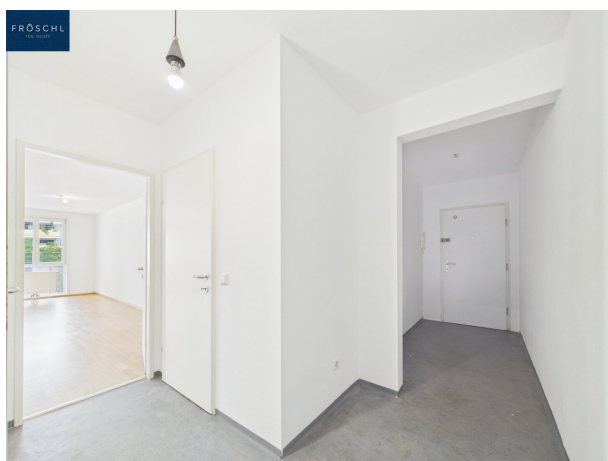
Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl











FRÖSCHL
real estate





Ungefähre Gesamtfläche[®]
51.7 m²
557 ft²

Balkone und Terrassen
9.9 m²
107 ft²

(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

Stadtplan Wien

Braunhubergasse 26/3, 11. Bezirk

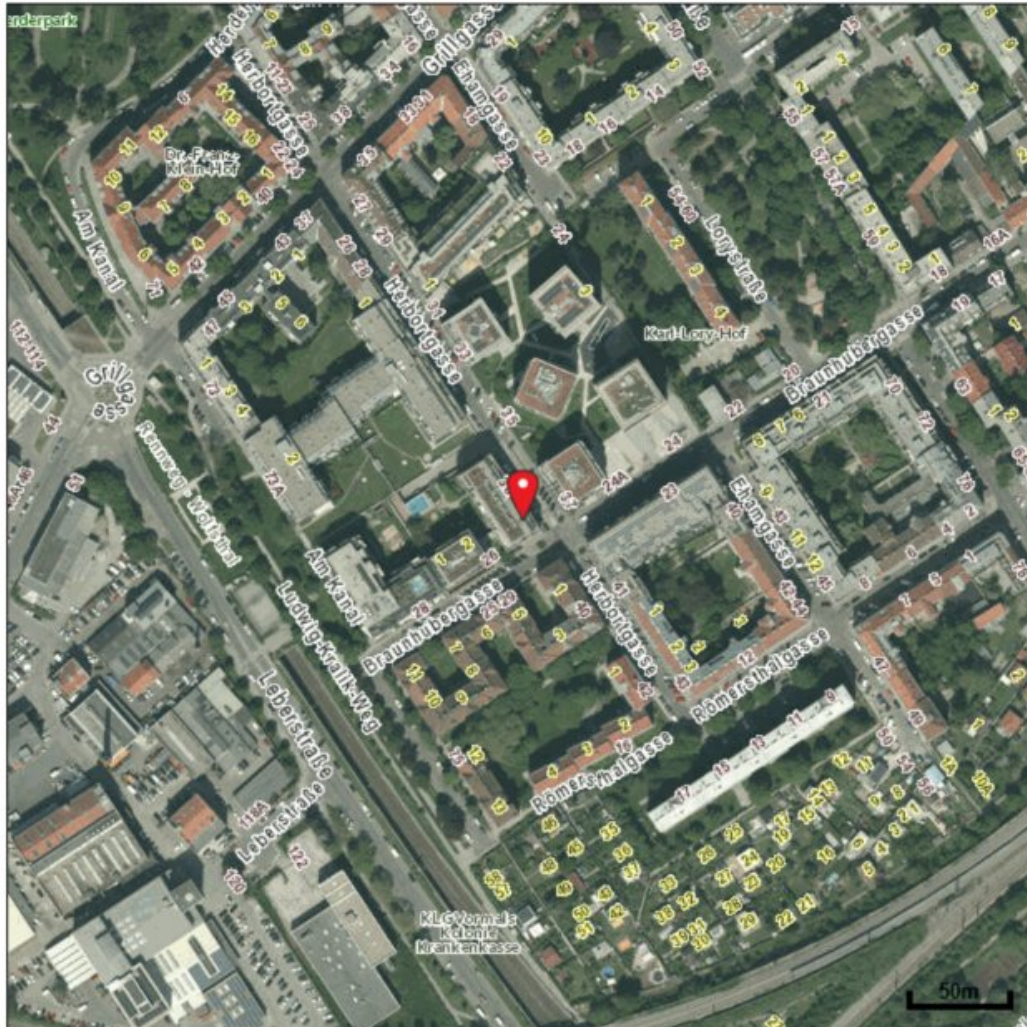


<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

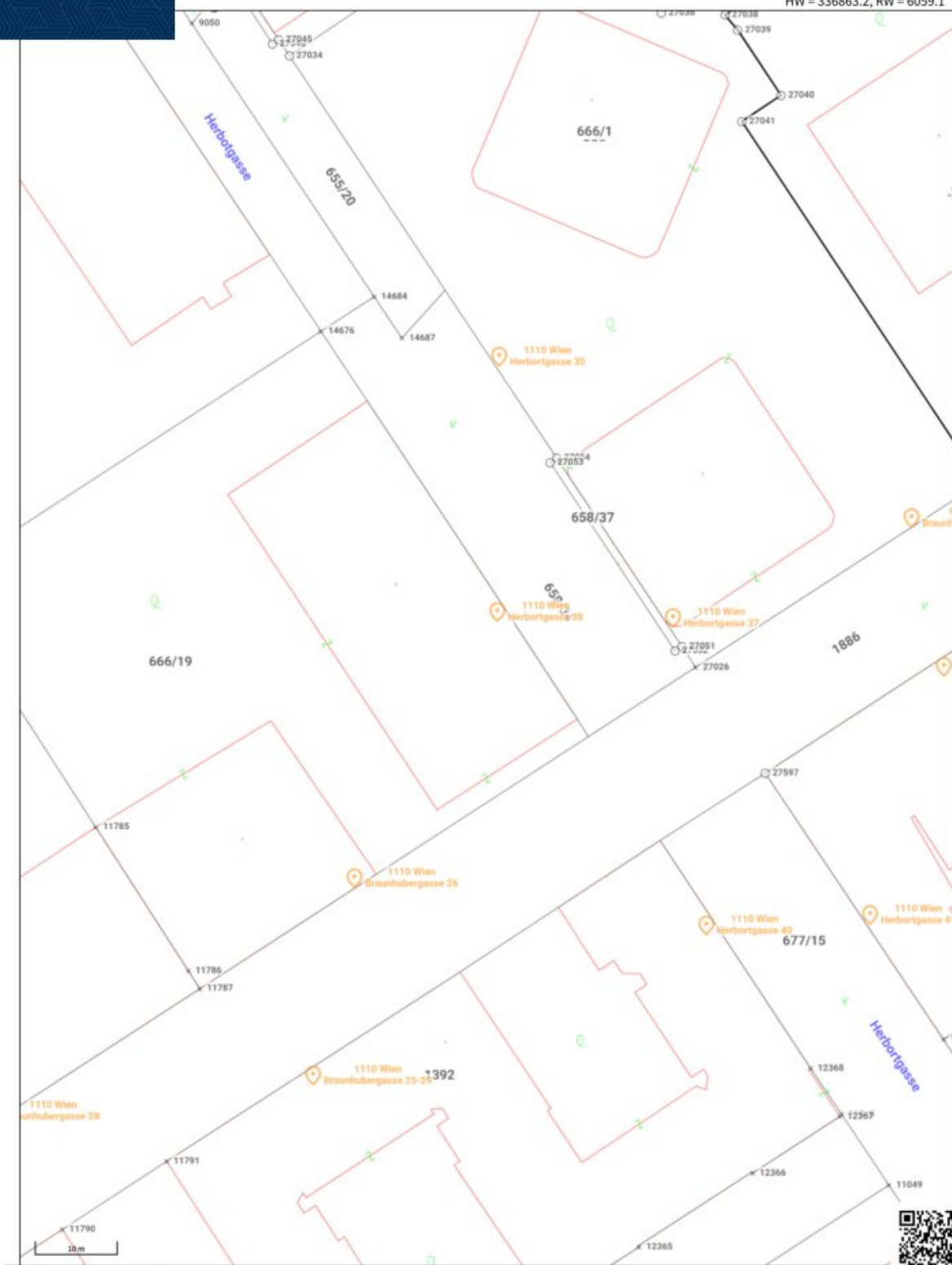
Stadtplan Wien

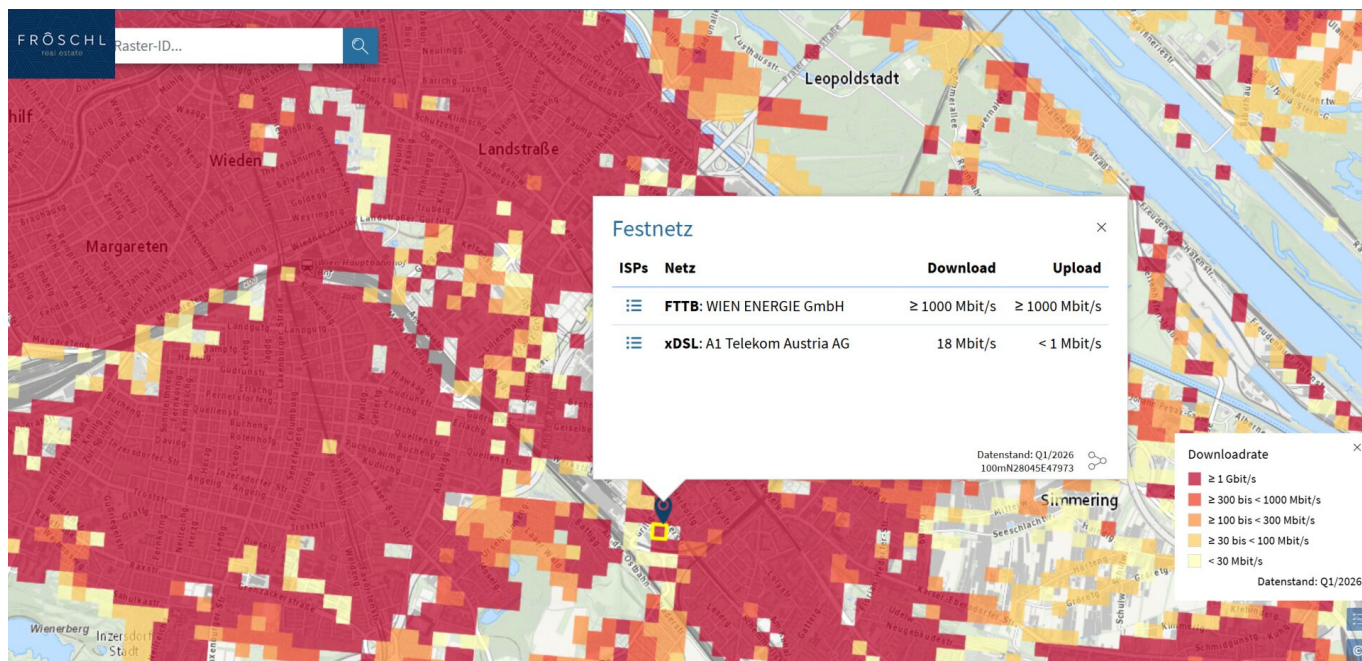
Braunhubergasse 26/3, 11. Bezirk



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>





Ort, Adresse, Raster-ID...



Mobilfunknetz



ISPs	Netz	Download	Upload
📶	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	115 Mbit/s
📶	4G: T-Mobile Austria GmbH	490 Mbit/s	54 Mbit/s
📶	4G: A1 Telekom Austria AG	430 Mbit/s	193 Mbit/s
📶	4G: Hutchison Drei Austria GmbH	423 Mbit/s	52 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2026
100mN28045E47973



Downloadrate



- 🟡 ≥ 1 Gbit/s
- 🟢 ≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
- 🟠 ≥ 100 bis < 300 Mbit/s
- 🟡 ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- 🟠 < 30 Mbit/s

Datenstand: Q1/2026

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Studioapartment in einer modernen Wohnhausanlage aus dem Jahr 2004. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund **62 m²**, bestehend aus ca. **52 m² Wohnfläche** sowie einer **9 m² großen Loggia**. Die Kombination aus großzügigen Fensterflächen, durchdachtem Grundriss und hofseitiger Ausrichtung vermittelt ein angenehmes und ruhiges Wohngefühl.

Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die integrierte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen zentralen Vorraum, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen praktischen **Abstellraum**, der zusätzlichen und gut nutzbaren Stauraum bietet. Ein separates Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Die rund 9 m² große Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und eröffnet den Blick auf die gepflegte Gartenanlage der Wohnhausanlage. In Verbindung mit der ruhigen Innenhoflage entsteht ein Rückzugsort, der in dieser urbanen Lage nicht selbstverständlich ist.

Zur Wohnung gehört ein eigener Garagenstellplatz, der im Kaufpreis bereits enthalten ist. Den Bewohnern stehen darüber hinaus ein gemeinschaftlicher Swimmingpool, großzügige Grünflächen sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Gerade der Swimmingpool verleiht der Wohnanlage eine Qualität, die selbst bei vergleichbaren Wiener Wohnanlagen nur selten anzutreffen ist.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Die Anlage wird professionell verwaltet und verfügt über eine solide Rücklagenlage von rund € 420.000, was für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Gebäudebestand spricht.

Die Wohnung eignet sich sowohl als komfortabler Eigenwohnsitz als auch als langfristige Anlageimmobilie. Ausschlaggebend sind weniger spektakuläre Einzelmerkmale als vielmehr die stimmige Gesamtheit aus guter Raumaufteilung, großzügiger Loggia, Garagenstellplatz, gepflegter Wohnanlage und einer Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich begrüßen zu dürfen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter **+43 664 1838 268** oder per E-Mail an **christian@froeschl.estate**.

Besuchen Sie [FRÖSCHL real estate](https://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere Immobilienangebote, aktuelle Projekte und unsere 360°-Rundgänge. Auf Wunsch begleiten wir Sie gerne auch im Rahmen

einer geführten virtuellen Besichtigung durch die Liegenschaft.

Unsere Angaben beruhen auf den Informationen und Unterlagen des Eigentümers sowie auf den uns zur Verfügung gestellten Dokumenten. Sämtliche Flächen- und Maßangaben sind als Circa-Angaben zu verstehen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und eine zwischenzeitliche Verwertung bleiben vorbehalten.

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie kennen?

Professionelle Immobilienbewertungen. Fundiert. Präzise. Nachvollziehbar.

FRÖSCHL real estate ermittelt den aktuellen Verkehrswert Ihrer Liegenschaft auf Grundlage anerkannter Bewertungsverfahren und umfassender Marktkenntnis. Abhängig von Objektart und Bewertungsanlass kommen das Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Ob Verkauf, Vermögensübersicht, Erbschaftsangelegenheiten, steuerliche Fragestellungen oder innerfamiliäre Vermögensübertragungen: Wir unterstützen Sie mit professionellen Marktwertanalysen und fundierten Immobilienbewertungen.

FRÖSCHL real estate *Immobilienwerte fundiert erkennen. Entscheidungen sicher treffen.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap