

U4/U6 vor der Tür & Schönbrunn ums Eck: Top angebundene, möblierte 4-Zimmer-Familienwohnung



KI-Visualisierung

Objektnummer: 1970/1453

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,62 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

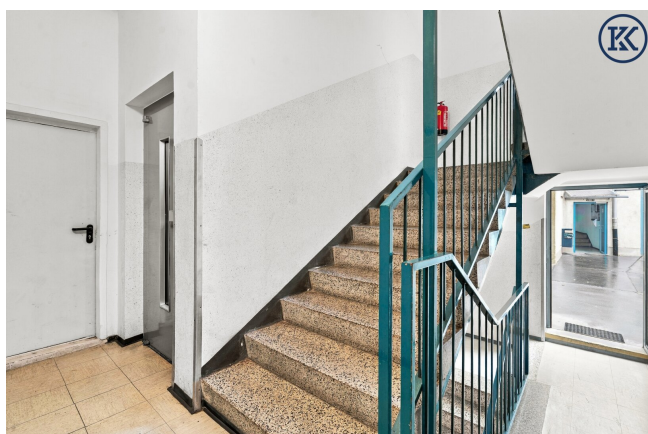
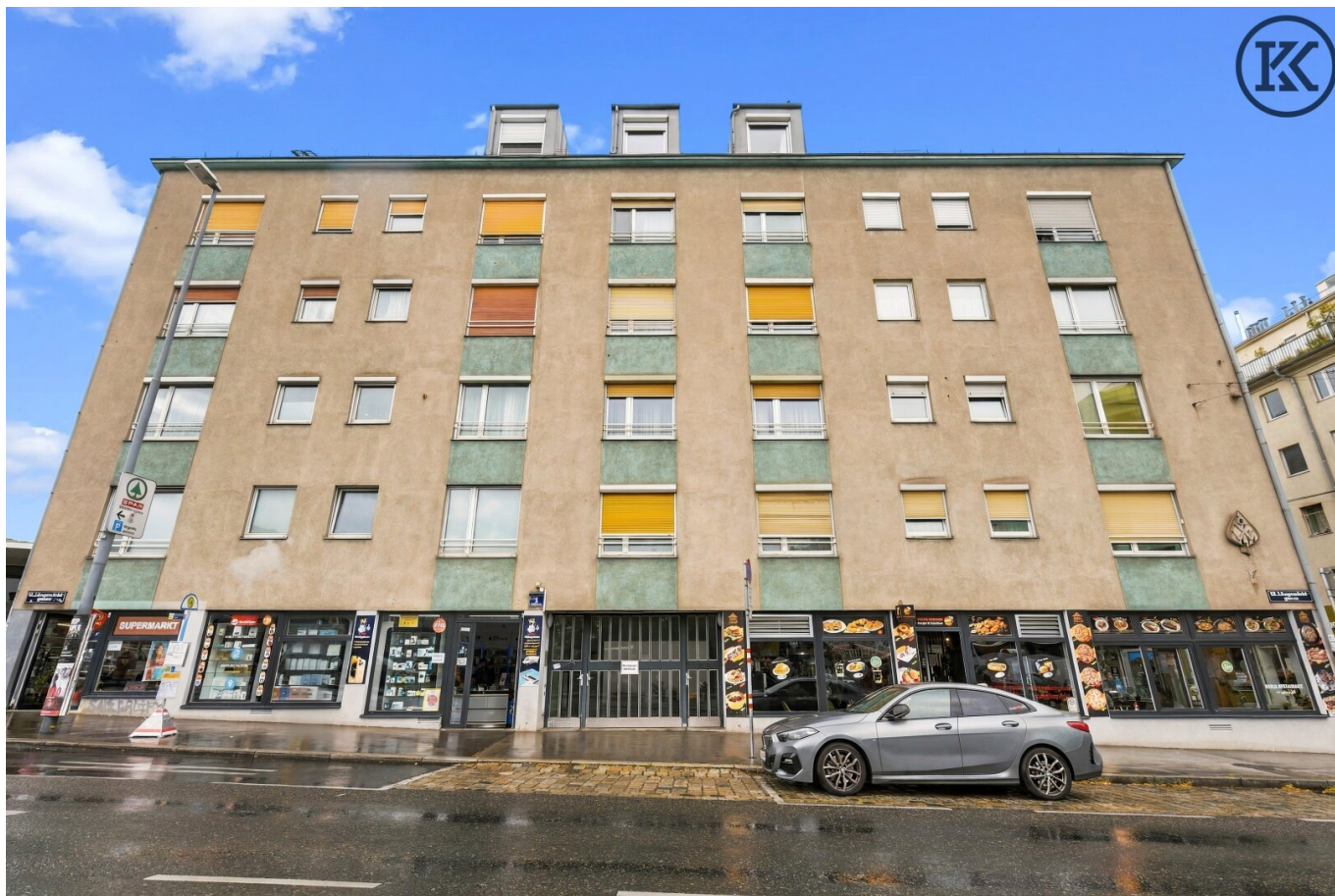
Ihr Ansprechpartner



Gabriel KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

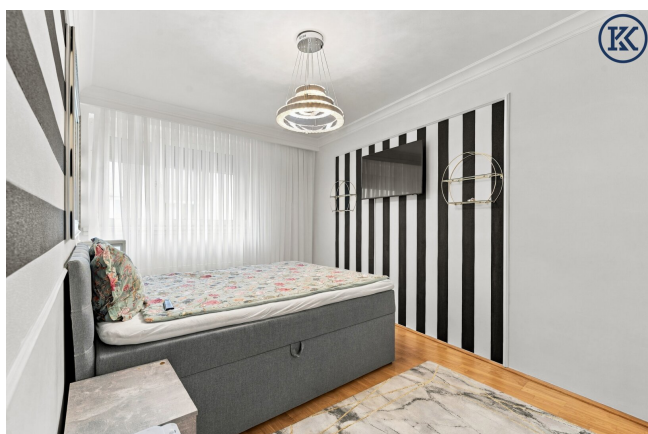
H +43 664 88933532

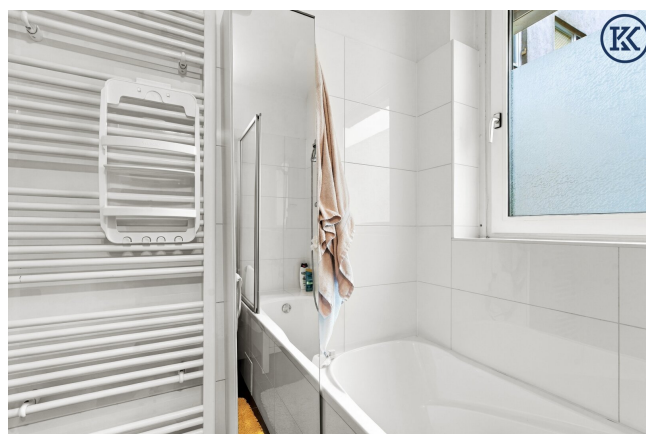










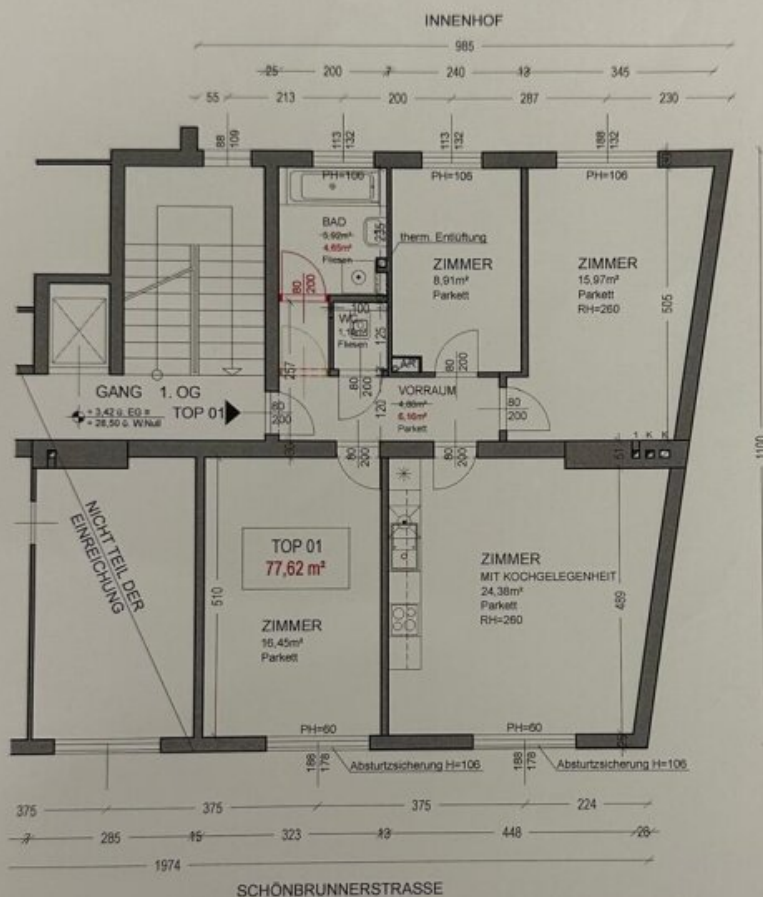






GRUNDFLÄCHEN / LEGENDE

77,61 m ²	NUTZFLÄCHE [ALT]	NEUBAU	ABBRUCH
77,62 m ²	NUTZFLÄCHE [NEU]	BESTAND	



ALLGEMEINE HINWEISE

Das Bauvorhaben entspricht bezüglich Wärme- und Schallschutz der Bauordnung für Wien in ihrer letztgültigen Fassung und den damit zusammenhängenden Normen und Vorschriften. Es wurden die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten.

Alle Aborte und Bäder ohne natürliche Lüftungsmöglichkeiten werden thermisch über Dach entlüftet. Alle Wc-Schalen sind abnehmbar. Sämtliche liegende WC-Abflüsse sind in Polokal Ø100 mit mindestens 2% Gefälle ausgeführt. Die Fußböden in Nassräumen werden feuchtigkeitsdicht hergestellt.

Die Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnung erfolgt mittels Hauszentralheizung.

Die Wohnung wird mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner versehen.



03 M1:20
NASSRAUM
BODEN
DETAIL

01 GRUNDRISS TOP 01 / 1. STOCK M1:100

AUFBAUTEN

BÖDEN, WÄNDE & DECKEN

01 IW	INNENWAND - NASSR./Z.	D=0,12m	03 IW	INNENWAND - Z./Z.	D=0,07m
01	Knauf Gipskartonplatten (2 x 1,25cm)	0,025m	01	Knauf Gipskartonplatten (2 x 1,25cm)	0,025m
02	Metallständer	0,050m	02	Metallständer	0,050m
	dazw. Isover Akustic TP1	0,025m		dazw. Isover Akustic TP1	0,025m
03	Knauf Gipskartonfeuchtraumpl. (2 x 1,25cm)	0,025m	03	Knauf Gipskartonplatten (2 x 1,25cm)	0,025m
04	Feuchtraumisolierung	0,000m			
05	Fiesen geklebt	0,020m			
02 IW	INNENWAND - NASSR./NASSR.	D=0,14m	04 ID	BÖDEN BEI NASSRÄUMEN	D=0,42m
01	Fiesen geklebt	0,020m	01	Fiesen in Klebemörtel	0,020m
02	Feuchtraumisolierung	0,000m	02	Feuchtraumisolierung	0,000m
03	Knauf Gipskartonfeuchtraumpl. (2 x 1,25cm)	0,025m	03	Estrich	0,050m
04	Metallständer	0,050m	04	PAE-Folie	0,000m
	dazw. Isover Akustic TP1	0,025m	05	Trittschalldämmung Isover Akustic EP 3	0,012m
05	Knauf Gipskartonfeuchtraumpl. (2 x 1,25cm)	0,025m	06	Beschüttung (Bestand)	0,034m
06	Feuchtraumisolierung	0,000m	07	Isolier-Decke (Bestand)	0,270m
07	Fiesen geklebt	0,020m	08	Schalung (Bestand)	0,024m
			09	Innenputz (Bestand)	0,010m

TOPOGRAPHIE

ALT

TOP 01 NFL WHG	77,61m ²
01 Zimmer	16,45m ²
02 Zimmer mit Kochgelegenheit	24,38m ²
03 Zimmer	15,97m ²
04 Küche	7,40m ²
05 Wc	1,10m ²
06 Bad	5,92m ²
07 Vorraum	4,88m ²

NEU

TOP 01 NFL WHG	77,62m ²
01 Zimmer	16,45m ²
02 Zimmer mit Kochgelegenheit	24,38m ²
03 Zimmer	15,97m ²
04 Küche	7,40m ²
05 Wc	1,10m ²
06 Bad	4,65m ²
07 Vorraum	6,16m ²



Exposition, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Mindestgebot: 330.000€

Sofortkaufpreis: 350.000€

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 1120 Wien! Diese attraktive, modernisierte Wohnung im 1. Stock verbindet urbanen Komfort mit einem herrlichen Stadtblick und bietet auf großzügigen 77,62 m² alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt 4 hellen Zimmern ist diese Immobilie perfekt für Familien, Paare oder alle, die viel Platz und Lebensqualität suchen.

Hier investieren Sie in eine hochwertige Wohnung mit durchdachtem Grundriss und moderner Ausstattung. Die Einbauküche ist ideal für Kochliebhaber, die gerne Gäste empfangen oder gemeinsam Zeit verbringen. Das Badezimmer mit Fenster und Badewanne sorgt für entspannte Momente und viel Tageslicht.

Für Ihre Bequemlichkeit steht ein Personenaufzug zur Verfügung, der Sie mühelos in die 1. Etage bringt. Die Gas-Zentralheizung garantiert wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit, während die stilvollen Stehleuchten für angenehme Beleuchtung sorgen.

Die Lage könnte kaum besser sein: Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und stressfreie Mobilität in ganz Wien. Ob zur Arbeit, zur Universität oder zum Einkaufen – alles ist bestens erreichbar.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Ärzte, Apotheke, Klinik, Kindergarten, Schule und weiterführende Bildungsstätten. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar und machen Ihren Alltag bequem und angenehm.

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel für Menschen, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden wollen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine zukunftssichere Immobilie in einem der beliebtesten Bezirke Wiens zu investieren.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot! Ihr neues Zuhause im 1120 Wien wartet auf Sie.

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap