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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,77 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

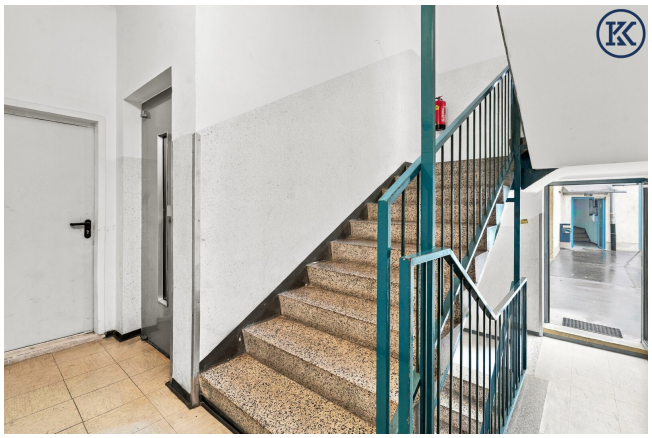


Gabriel KLASAN

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

H +43 664 88933532


SUPERMARKT






























Miele
Miele



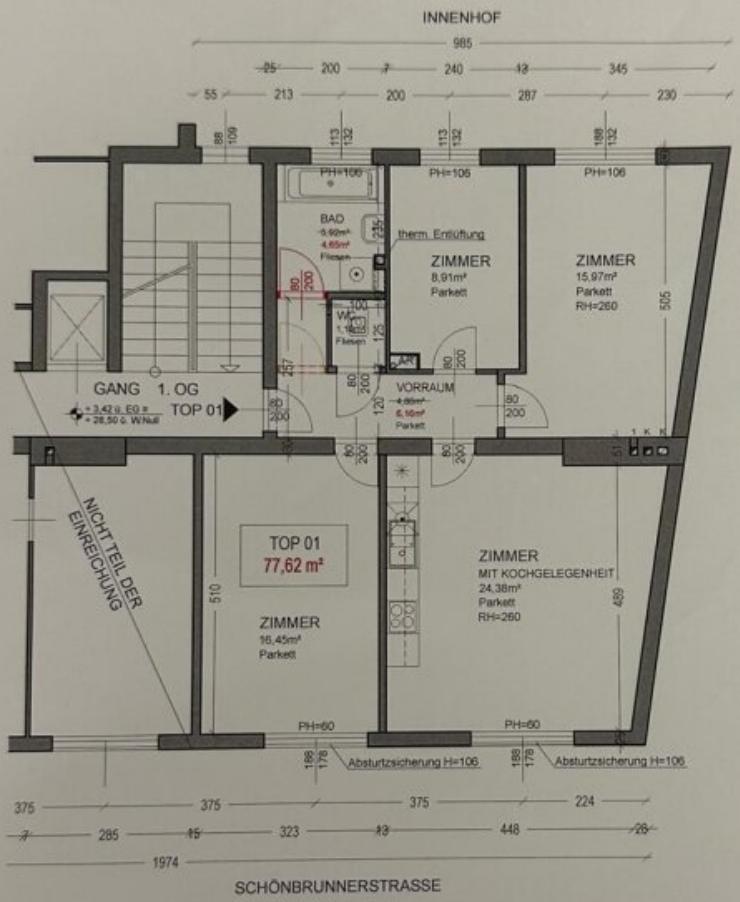






GRUNDFLÄCHEN / LEGENDE

77,61 m²	NUTZFLÄCHE [ALT]	NEUBAU	ABBRUCH
77,62 m²	NUTZFLÄCHE [NEU]	BESTAND	



01 GRUNDRISS TOP 01 / 1. STOCK M1:100

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-Abflussleitungen sind in Polokal Ø100 mit mindestens 2% Gefälle ausgeführt. Die Fussböden in Nassräumen werden feuchtigkeitsdicht hergestellt.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnung erfolgt mittels Hauszentralheizung.

Die Wohnung wird mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner versehen.



03 M1:20
NASSRAUM BODEN DETAIL

AUFBAUTEN

BÖDEN, WÄNDE & DECKEN

01|IW INNENWAND - NASSR./Zi.	D=0,12m
01 Knauf Gipskartonplatten (2 x 1,25cm)	0,025m
02 Metallständer	0,050m
dazw. Isover Akustic TP1	0,050m
03 Knauf Gipskartonfeuchtraumpl. (2 x 1,25cm)	0,025m
04 Feuchtraumisolierung	0,000m
05 Fliesen geklebt	0,020m

02|IW INNENWAND - NASSR./NASSR.	D=0,14m
01 Fliesen geklebt	0,020m
02 Feuchtraumisolierung	0,000m
03 Knauf Gipskartonfeuchtraumpl. (2 x 1,25cm)	0,025m
04 Metallständer	0,050m
dazw. Isover Akustic TP1	0,050m
05 Knauf Gipskartonfeuchtraumpl. (2 x 1,25cm)	0,025m
06 Feuchtraumisolierung	0,000m
07 Fliesen geklebt	0,020m

03|IW INNENWAND - Zi./Zi.	D=0,07m
01 Knauf Gipskartonplatten (2 x 1,25cm)	0,025m
02 Metallständer	0,050m
dazw. Isover Akustic TP1	0,050m
03 Knauf Gipskartonplatten (2 x 1,25cm)	0,025m

04|ID BÖDEN BEI NASSRÄUMEN	D=0,42m
01 Fliesen in Klebemörtel	0,020m
02 Feuchtraumisolierung	0,000m
03 Estrich	0,050m
04 PAE-Folie	0,000m
05 Trittschalldämmung Isover Akustic EP 3	0,012m
06 Beschüttung (Bestand)	0,034m
07 Isteg-Decke (Bestand)	0,270m
08 Schalung (Bestand)	0,024m
09 Innenputz (Bestand)	0,010m

TOPOGRAPHIE

ALT

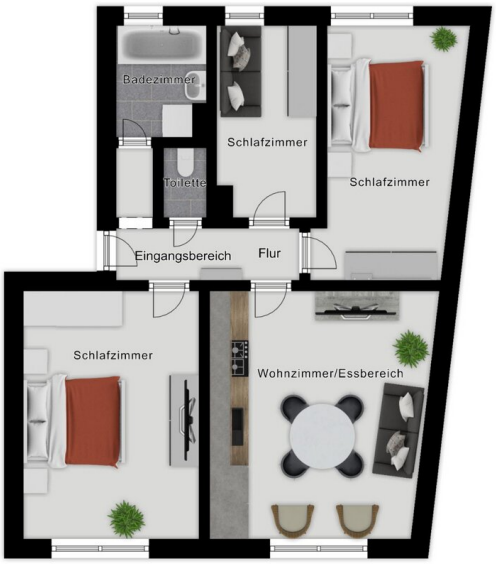
TOP 01 NFL|WHG 77,61m²

01 Zimmer	16,45m²
02 Zimmer mit Kochgelegenheit	24,38m²
03 Zimmer	15,97m²
04 Küche	7,40m²
05 Wc	1,10m²
06 Bad	5,92m²
07 Vorraum	4,88m²

NEU

TOP 01 NFL|WHG 77,62m²

01 Zimmer	16,45m²
02 Zimmer mit Kochgelegenheit	24,38m²
03 Zimmer	15,97m²
04 Küche	7,40m²
05 Wc	1,10m²
06 Bad	4,65m²
07 Vorraum	6,16m²



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

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

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