Gartenglück in Wien: Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit privater Grünoase



Objektnummer: 6352/2726

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	97,55 m²
Heizwärmebedarf:	E 183,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	379.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien

T +43 664 4515855

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















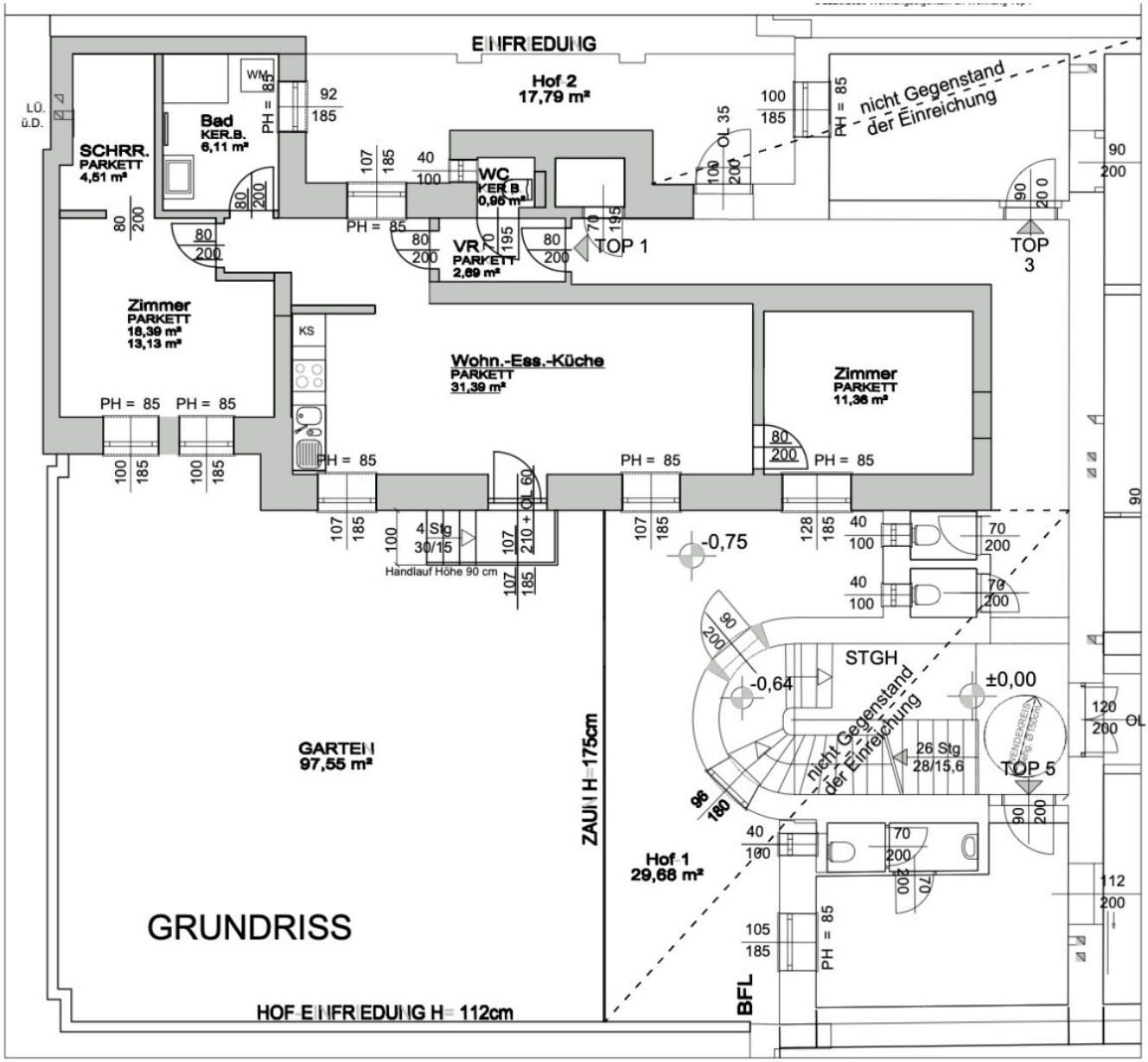











EINFRIEDUNG
Hof 2
17,79 m²
nicht Gegenstand der Einreichung
LÜ. ü.D.
SCHRR.
PARKETT
4,51 m²
Bad
KER.B.
6,11 m²
WM
PH = 85
92
185
107
185
40
100
WC
KER.B.
0,96 m²
OL 35
100
185
100
200
90
200
TOP 3
80
200
VR
PARKETT
2,69 m²
70
195
TOP 1
Zimmer
PARKETT
18,39 m²
13,13 m²
KS
Wohn.-Ess.-Küche
PARKETT
31,39 m²
Zimmer
PARKETT
11,36 m²
PH = 85
100
185
4 Stg
30/15
Handlauf Höhe 90 cm
107
210 +
OL 60
-0,75
128
185
STGH
-0,64
±0,00
26 Stg
28/15,6
TOP 5
GARTEN
97,55 m²
ZAUN H=175cm
Hof 1
29,68 m²
GRUNDRISS
HOF EINFRIEDUNG H= 112cm
BFL
105
185
112
200
120
200
OL

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 16. Wiener Gemeindebezirks – einer modernen Gartenwohnung, die urbanes Wohnen mit einem privaten Rückzugsort im Grünen verbindet!

Highlights

- Neuwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung
- Ca. 70,5 m² Wohnfläche
- Ca. 97,55 m² großer Eigengarten
- Westseitige Terrasse
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche
- Praktischer Abstellraum
- Sofort verfügbar
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Ideal für Paare, kleine Familien und anspruchsvolle Eigennutzer

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**

https://storage.justimmo.at/video/1080p/QJqYyWVCWLdhU9AQAhQgb3.mp4

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk. Auf rund 70,5 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die modernes Wohngefühl mit einem hohen Maß an Wohnkomfort verbindet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur westseitigen Terrasse und zum privaten Garten. Der rund 97,55 m² große Eigengarten schafft eine außergewöhnliche Ruheoase mitten in der Stadt und bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende mit Freunden oder einen sicheren Spielbereich für Kinder.

Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Dadurch eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Personen, die zusätzlichen Raum für das Arbeiten von zu Hause benötigen.

Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen und geschmackvolle Fliesen in den Sanitärbereichen schaffen eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Die Gasetagenheizung sorgt für angenehme Wärme und ermöglicht eine individuelle Steuerung des Raumklimas.

Das helle Tageslichtbad verfügt über ein Fenster sowie eine moderne Dusche. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und trägt zu einem aufgeräumten Wohnambiente bei. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein rund 4,18 m² großes Kellerabteil.

Die Wohnung ist ab **sofort** verfügbar. Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit **EUR 160,12**. Zusätzlich werden monatlich **EUR 88,07** der Reparaturrücklage zugeführt, wodurch sich eine monatliche Gesamtvorschreibung von **EUR 248,19** ergibt. Zu den genannten Kosten kommen lediglich die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu.

Größere Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant. Ebenso bestehen keine Darlehen, Sanierungskredite oder Sondervorschreibungen der Eigentümergemeinschaft.

Der genannte Preis versteht sich ohne Küche. Über den Einbau einer Küche kann gerne noch mit den Verkäufern gesprochen werden. Auf Wunsch kann ein entsprechendes Angebot eines professionellen Küchenbauers eingeholt werden.

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahn sind bequem erreichbar und ermöglichen eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte Wiener Stadtgebiet.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für den täglichen Bedarf und ein komfortables Leben in der Stadt.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und einen außergewöhnlich großzügigen Eigengarten zu einem attraktiven Gesamtpaket – ideal für alle, die in Wien zentral wohnen und dennoch nicht auf einen privaten Außenbereich verzichten möchten.

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** – dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige

Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 4515855

Hinweis: Einzelne Bilder wurden mittels KI bearbeitet beziehungsweise visualisiert, dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können in einzelnen Details von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap