Modern saniertes Zuhause mit großzügigem Raumkonzept und perfekter Infrastruktur



Objektnummer: 1945/2828

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,65 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	428.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.196,08 €
Betriebskosten:	267,07 €
USt.:	26,71 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

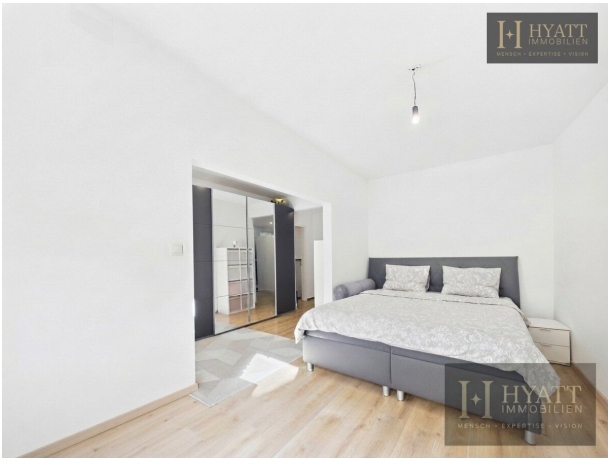


Sofia Agnes Gal

Hyatt Immobilien GmbH



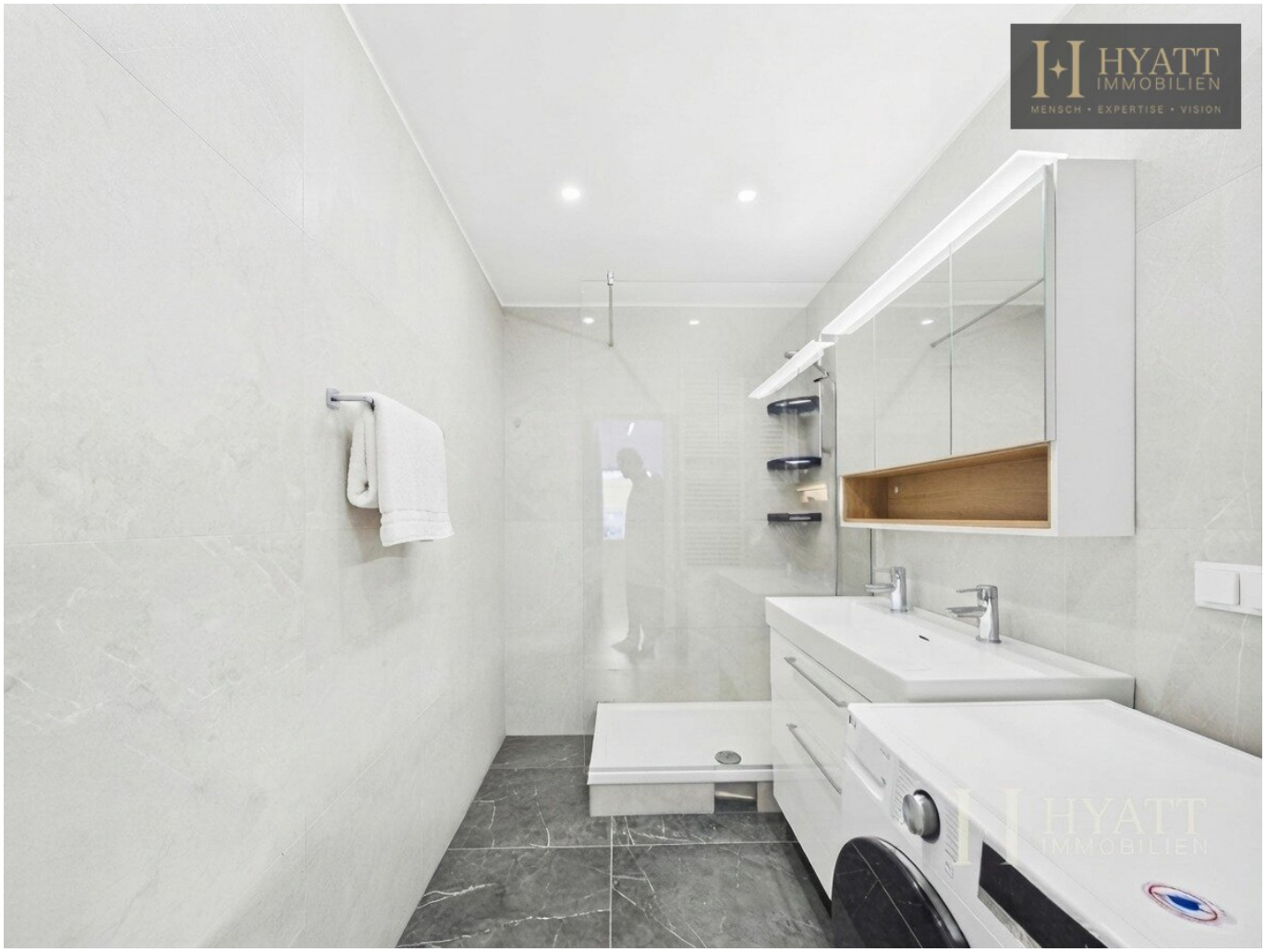











HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
HYATT
IMMOBILIEN



Ungefähre Gesamtfläche[1]

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

GRAFFER360

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und modernem Wohnkomfort

Diese hochwertig sanierte **4-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Funktionalität und zeitgemäßem Wohnkomfort. Die im Jahr **2024** umfassend modernisierte Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der sämtliche Räume zentral erschließt und ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und bietet gleichzeitig ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe sowie praktische Stauraumlösungen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**, der durch seine offene Gestaltung zum zentralen Treffpunkt des Zuhauses wird. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und verleihen den Räumen ein angenehmes Wohnambiente. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Familie und Freunden oder lassen den Tag in gemütlicher Umgebung ausklingen.

Die weiteren Zimmer überzeugen durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und passen sich flexibel Ihren individuellen Bedürfnissen an – ob als großzügiges Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder modernes Homeoffice.

Auch funktional lässt die Wohnung keine Wünsche offen. Ein modernes Badezimmer, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort und machen den Alltag besonders angenehm.

Nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch das Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie eine professionelle Hausverwaltung sorgen für den langfristigen Werterhalt der Liegenschaft und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld.

Highlights auf einen Blick

Wohnung

- **Ca. 102 m² Wohnfläche**

- **4 Zimmer**
- **Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich**
- **Umfassend saniert im Jahr 2024**
- **Helle Räume mit großen Fensterflächen**
- **Modernes Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Praktischer Abstellraum**
- **Kellerabteil**

Wohnhaus

- **Gepflegtes Mehrparteienhaus**
- **Personenlift**
- **Laufende Instandhaltung**
- **Professionelle Hausverwaltung**
- **Solide Bauweise**

Übergabe / Bezug

Die Übergabe der Wohnung und die Schlüsselübergabe erfolgen grundsätzlich drei Monate nach dem Kauf.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap