

4-Zimmer-Wohnung mit hohen Decken und separater Küche | 1100 Wien



Wohnzimmer

Objektnummer: 6729/1166

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1912
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,24 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,05 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	180,13 €
USt.:	18,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Diblik

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien









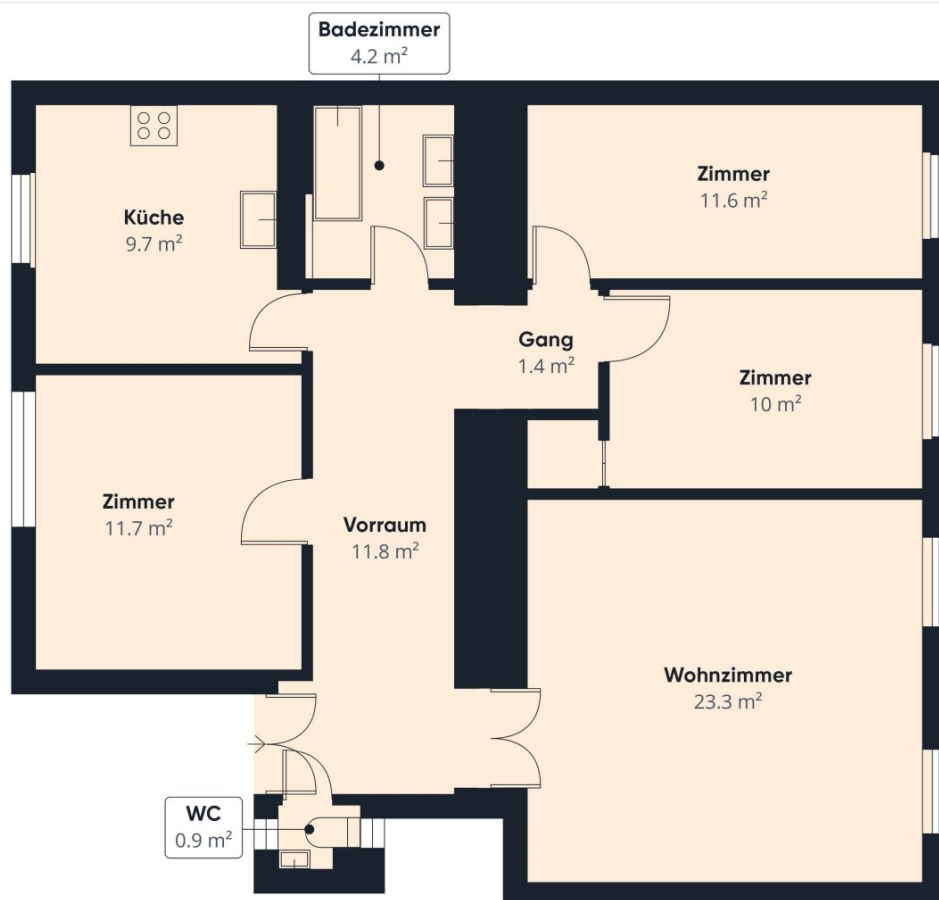
Avana

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
85,4 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Über die Wohnung

Hohe Räume, große Fenster und klassische Deckendetails prägen diese 4-Zimmer Wohnung im 10. Wiener Bezirk. Sie bietet ein großzügiges Wohnzimmer, drei weitere Zimmer und eine separate Küche mit Essplatz. Böden in warmen Holztönen und dekorative Deckenleisten verleihen den Wohnräumen einen wohnlichen, klassischen Charakter.

Der Eingangsbereich führt in den zentralen Vorraum, von dem aus sämtliche Räume separat erreichbar sind. Dadurch lassen sich die einzelnen Zimmer unabhängig voneinander nutzen, eine praktische Voraussetzung für Familien ebenso wie für alle, die einen eigenen Arbeits- oder Gästebereich benötigen.

Das rund 23,3 m² große Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Zwei große Fenster sorgen für Tageslicht, während die zweiflügelige Eingangstür und die dekorative Deckengestaltung das großzügige Raumgefühl unterstreichen. Die Fläche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und ergänzende Möbel.

Die separate Küche verfügt über rund 9,7 m² und ist mit einer Einbauküche in L-Form ausgestattet. Neben den Arbeits- und Stauflächen findet hier auch ein Esstisch Platz. Ein großes Fenster bringt natürliches Licht in den Raum und macht die Küche zu einem angenehmen Ort für gemeinsame Mahlzeiten.

Drei weitere, jeweils separat begehbare Zimmer mit rund 11,7 m², 11,6 m² und 10 m² ergänzen das Raumangebot. Je nach Bedarf lassen sie sich als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer einrichten. Die Trennung vom Wohnzimmer ermöglicht dabei eigene Rückzugsbereiche.

Das rund 4,2 m² große Badezimmer sowie ein separates WC sind über den Vorraum zugänglich.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit ca. 11,8 m²
- Gang mit ca. 1,4 m²
- Wohnzimmer mit ca. 23,3 m²
- Küche mit ca. 9,7 m²
- Zimmer 1 mit ca. 11,7 m²

- Zimmer 2 mit ca. 11,6 m²
- Zimmer 3 mit ca. 10 m²
- Badezimmer mit ca. 4,2 m²
- Separates WC mit ca. 0,9 m²

Über die Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage im 10. Bezirk. Straßenbahn- und Busverbindungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen sowie medizinische Angebote sind bequem erreichbar. Der nahe Matzleinsdorfer Platz sorgt für eine gute Verbindung in Richtung Innenstadt und wird durch die zukünftige U2-Anbindung zusätzlich aufgewertet. Parks und das Erholungsgebiet Wienerberg bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap