

3-Zimmer-Altbauwohnung mit durchdachtem Grundriss



Objektnummer: 960/75581
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 151,78 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,42
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	271,63 €
USt.:	30,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

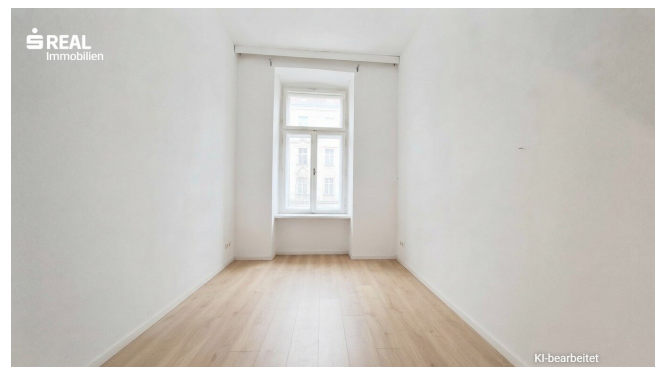
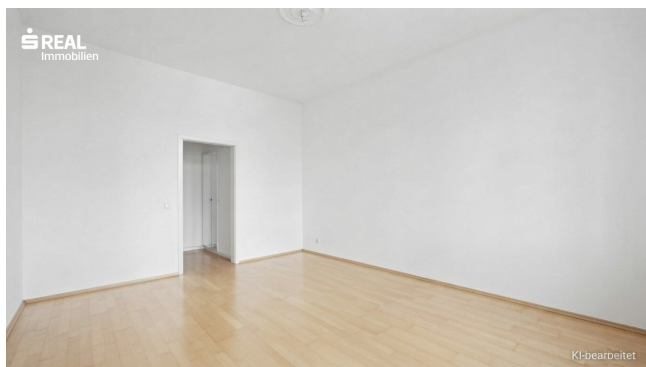


Paul Tibaj

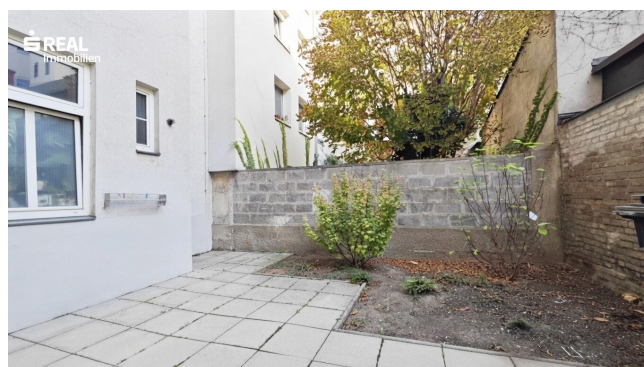
s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

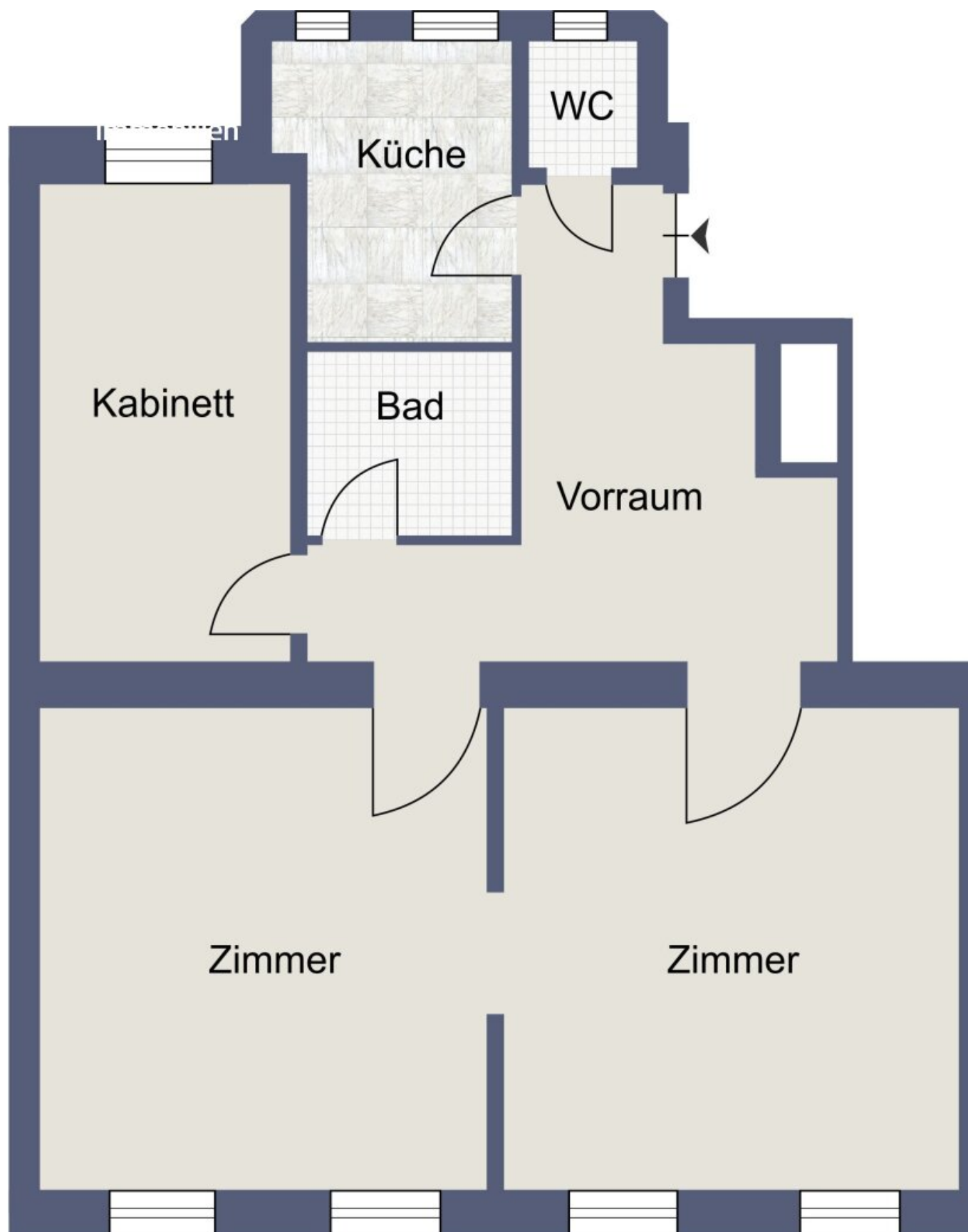
T +43 (0)5 0100 - 26260







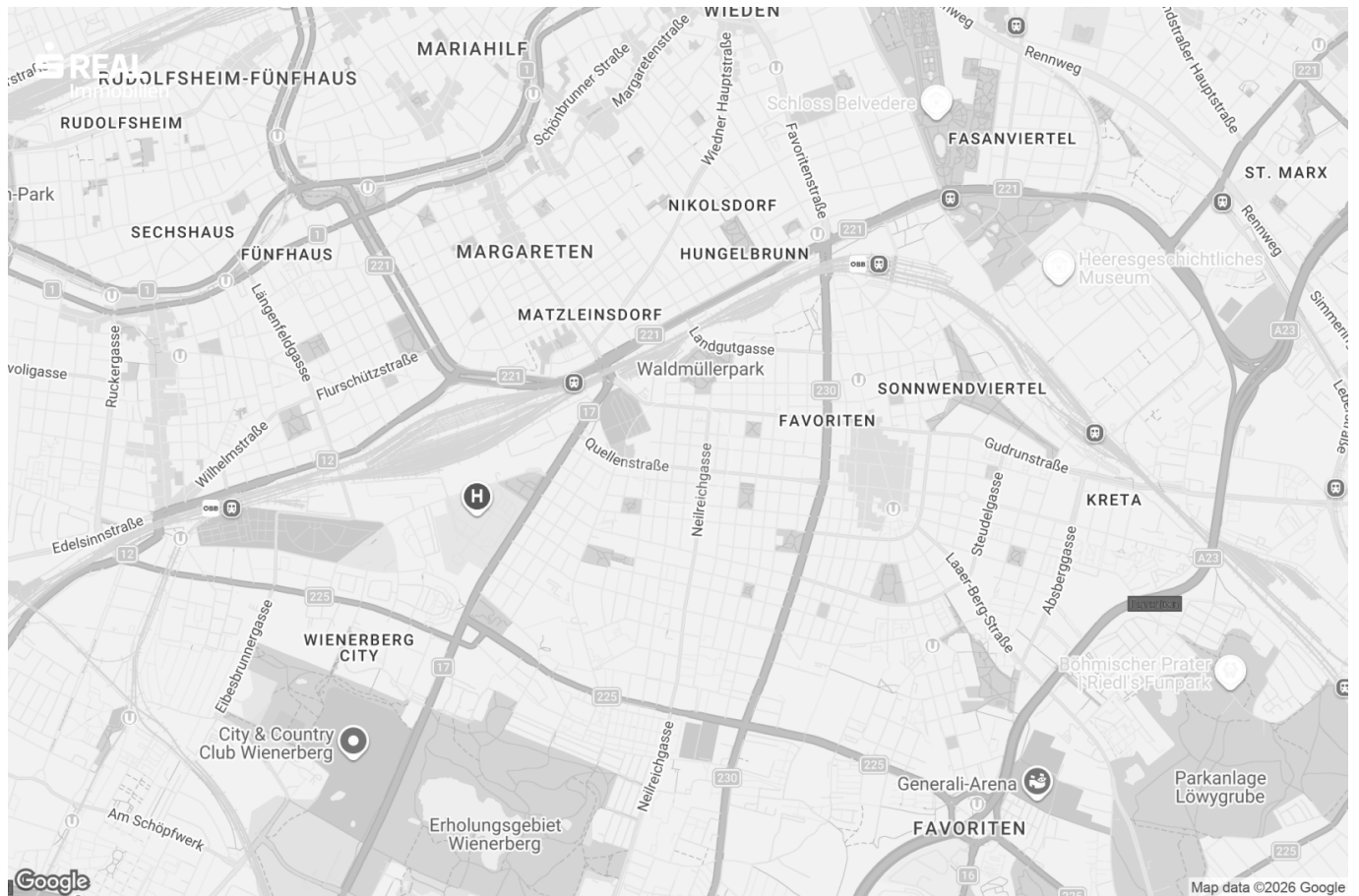




Skizze



Mitglied des
immobilienring.at



Objektbeschreibung

Im Herzen von Favoriten, in einer ruhigen Seitengasse zwischen der Quellenstraße und der Gudrunstraße, befindet sich diese rund 73 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Liftstock eines klassischen Wiener Altbaus.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre großzügig geschnittenen Räume, eine angenehme natürliche Belichtung und einen funktionalen Grundriss. Zwei geräumige Zimmer sowie ein zusätzliches Kabinett bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte – ob für Paare, Familien oder eine Wohngemeinschaft.

Dank der zentralen Begehrbarkeit der Wohnräume eignet sich die Wohnung auch hervorragend für eine WG.

Raumaufteilung

Die ca. 73 m² Wohnfläche verteilen sich auf:

- Zwei großzügige, helle Zimmer mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten
- Ein weiteres Zimmer (Kabinett), ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice
- Separate Küche mit Fenster und Platz für einen kleinen Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- Separates WC
- Vorraum mit Zugang zu den einzelnen Räumen

Die Wohnräume verfügen über Holzfußböden, die gemeinsam mit den großzügigen Raumhöhen den typischen Wiener Altbaucharakter unterstreichen.

Für Heizung und Warmwasser sorgt eine eigene Gastherme.

Ausstattung und Highlights

- 1. Stock mit Lift

- Klassischer Wiener Altbau
- Helle und großzügige Wohnräume
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne
- WC separat
- Holzfußböden in den Wohnräumen
- Gasetagenheizung
- WG-geeigneter Grundriss
- Ruhige Seitengasse mit guter Infrastruktur

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohngegend des 10. Wiener Gemeindebezirks. Die Eckertgasse bietet eine angenehme Kombination aus ruhiger Wohnlage und einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist attraktiv: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind in der Umgebung erreichbar. Die U-Bahn-Linie U1 sowie der Verkehrsknotenpunkt Matzleinsdorfer Platz bieten zusätzliche Verbindungen in andere Teile Wiens.

Für Erholung im Grünen stehen der nahegelegene Erlachpark und der Waldmüllerpark zur Verfügung.

Hier wohnen Sie zentral, mit kurzen Wegen im Alltag und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Freizeitgestaltung.

Fazit

Diese 3-Zimmer-Altbauwohnung ist eine interessante Gelegenheit für alle, die großzügige Raumverhältnisse, einen praktischen Grundriss und eine gute städtische Infrastruktur

schätzen.

Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Immobilieninvestition – die Wohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.