

**Helle 3-Zi-Wohnung mit Loggia in 1140 Wien – modern,
gepflegt und zentral gelegen!**



Objektnummer: 14093

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Nutzfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 93,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	155,00 €
USt.:	19,70 €

Ihr Ansprechpartner

Mitrovic

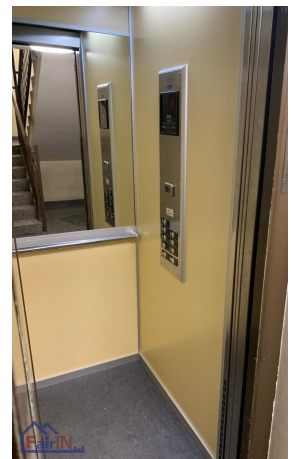
FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

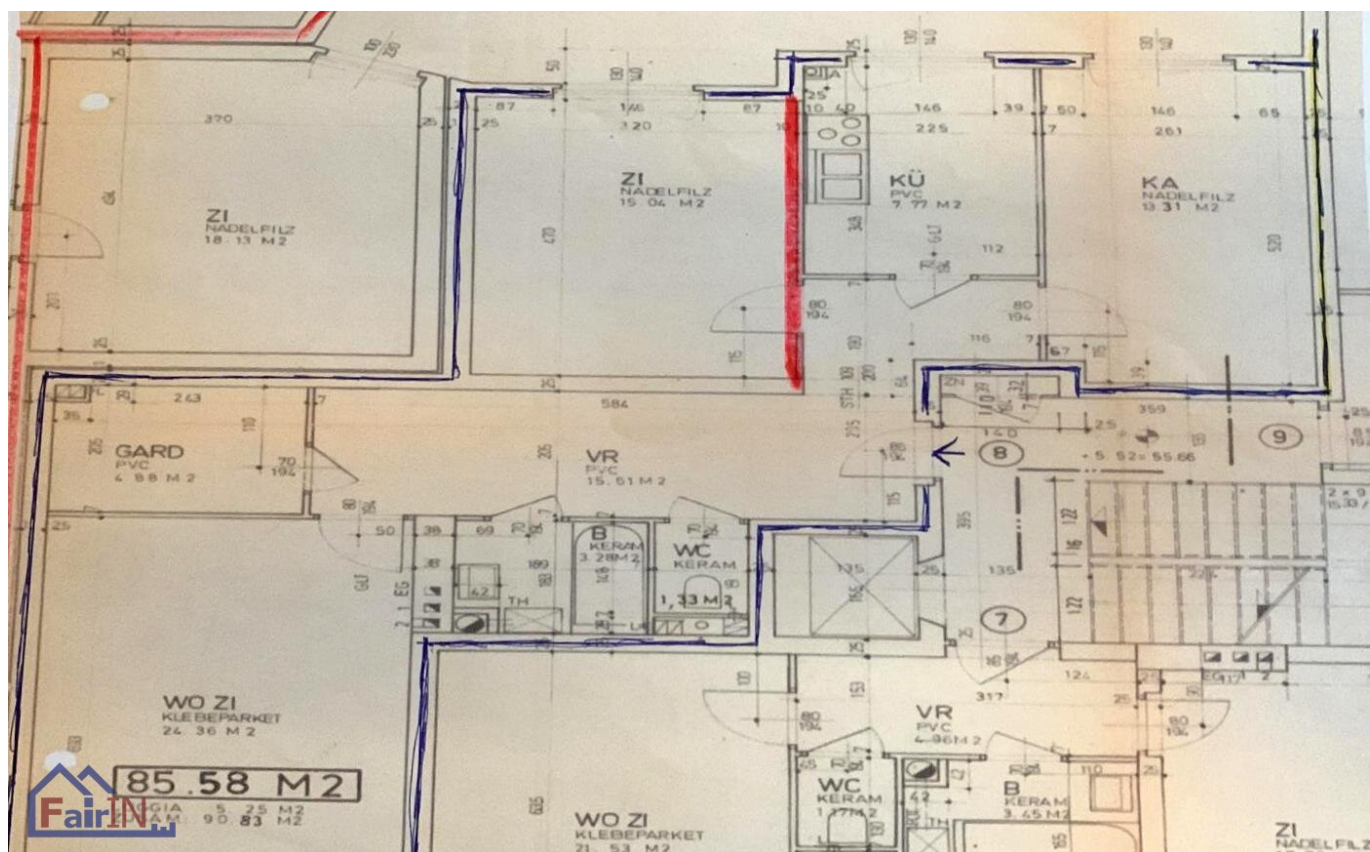
T +4319530500
H +436645855355

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









Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in 1140 Wien – großzügig, gepflegt und bestens angebunden

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in 1140 Wien verbindet ein angenehmes Wohngefühl mit einer Lage, die den Alltag besonders komfortabel macht. Auf rund 86 m² erwartet Sie ein großzügiger Grundriss mit vielseitigen Möglichkeiten: ob als gemütliches Zuhause für Paare und Familien, als praktischer Lebensmittelpunkt für Berufstätige oder als wertbeständige Investition.

Der Wohnbereich lädt zum Ankommen und Entspannen ein. Parkett sorgt für eine warme, wohnliche Atmosphäre, während Fliesen in den entsprechenden Bereichen pflegeleichte Funktionalität bieten. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet eine praktische Grundlage für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Mit drei Zimmern lässt sich die Wohnung flexibel gestalten – als Wohn- und Essbereich mit zwei Schlafzimmern, als Homeoffice-Lösung oder ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.

Ein besonderes Plus ist die Loggia, die den Wohnraum um einen geschützten Platz im Freien erweitert. Zusätzlich bietet der Ostbalkon beziehungsweise die Ostterrasse die Möglichkeit, den Tag mit angenehmem Morgenlicht zu beginnen. Ob beim Frühstück, mit einer Tasse Kaffee oder einfach für eine kleine Auszeit zwischendurch – hier genießen Sie einen privaten Rückzugsort unter freiem Himmel.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, sodass Sie die Temperatur individuell nach Ihren Vorstellungen regeln können. Ein Personenaufzug im Haus erleichtert den Zugang zur Wohnung und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind gut erreichbar und ermöglichen eine flexible Verbindung innerhalb Wiens und darüber hinaus. Damit bleiben Sie im Alltag unabhängig und gelangen bequem zu Arbeit, Freizeitaktivitäten und wichtigen Zielen in der Stadt.

Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe: Supermarkt und Bäckerei erleichtern die täglichen Besorgungen, während Arzt, Apotheke und Krankenhaus eine wichtige medizinische Versorgung im Umfeld bieten. Familien profitieren von Schulen und Kindergärten in der Umgebung.

Diese Wohnung vereint großzügige Fläche, praktische Ausstattung und eine alltagstaugliche Lage in Wien. Eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit Freiraum und guter Anbindung suchen.

Kaufpreis: 335.000,00 €

Wohnfläche: ca. 86 m²

Zimmer: 3

Lage: 1140 Wien

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap