Licht, Weitblick & Wellness – Großzügige 3-Zimmer-Eckwohnung in Währing



Objektnummer: 1837/143

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,71 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	192,94 €
USt.:	21,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

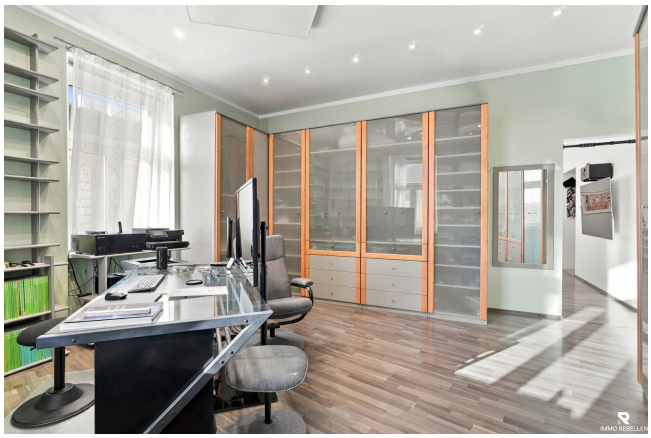






















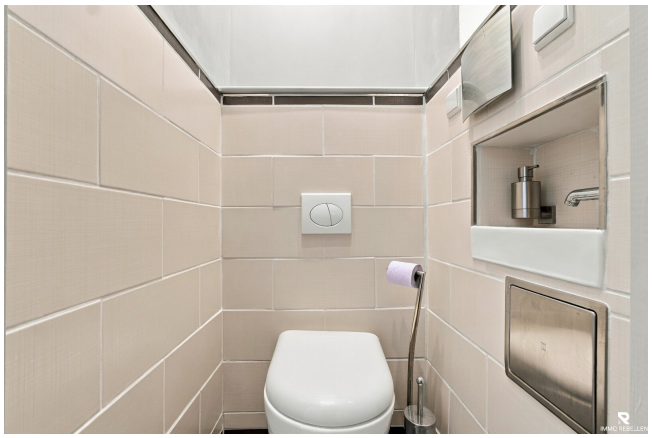



der LESO
A1
IMMO REBELLEN






ActiveAir Technology
EXCLUSIV

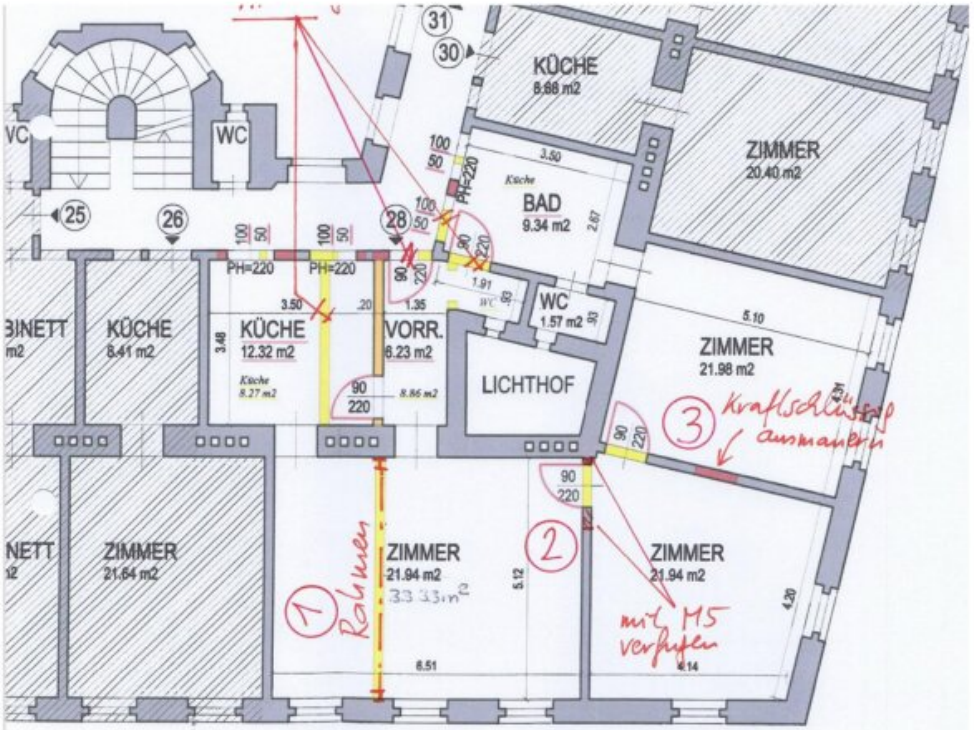












Antonigasse 94/3. Stock
5.11.2013

FUSSBODENAUFBAUTEN i.d. NASSRÄUMEN:
Plattenbelag in Klebemörtel
Abdichtung: Reaktionsharz
Zementestrich 5cm, schwimmend
PE-Folie
Trittschalldämmung: 3cm Polystyrol EPS-T
Best. Stahlbetondecke

Objektbeschreibung

Licht, Weitblick & Wellness – großzügige 3-Zimmer-Eckwohnung in Währing

Viel Licht, viel Platz und Wellness in den eigenen vier Wänden! Diese **helle Eckwohnung im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk** begeistert mit großzügigen Räumen und einem herrlichen **Stadt- und Fernblick**. Auf **ca. 106,71 m² Wohnfläche** sorgen drei geräumige Zimmer und eine gelungene Raumaufteilung für ein Wohngefühl, das schon beim Eintreten überzeugt. Das besondere Extra: Eine **eigene Infrarotkammer und eine Dampfdusche** machen Ihr Zuhause zur persönlichen Wohlfühloase – im **3. Liftstock**, mit **Weitblick ins Grüne**.

HIGHLIGHTS

- **Helle Eckwohnung mit Stadt- und Fernblick im 3. Liftstock**
- **Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit durchdachter Aufteilung und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Eigene Infrarotkammer und Dusche mit Dampfbadfunktion**
- **Thermisch gedämmte Fassade und effiziente Infrarotheizung an der Decke (kein Gas!)**
- **Altbauflair mit Lift – stilvoll wohnen im beliebten Währing**

Das **rund 33 m² große Wohnzimmer** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine großzügige Sofalandschaft und einen gemütlichen Essbereich. Eine **Vorbereitung für ein Surround-Sound-System** ist bereits vorhanden – beste Voraussetzungen für stimmungsvolle Filmabende. Zwei weitere Zimmer mit jeweils **rund 22 m²** eröffnen vielseitige Möglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich. Die **separate Küche mit Einbauküche** ergänzt die gelungene Raumaufteilung. Parkett- und Fliesenböden sowie die integrierte Deckenbeleuchtung sorgen für ein gepflegtes Gesamtbild.

Ein besonderes Extra ist die Möglichkeit, Wellness ganz selbstverständlich in den Alltag einzubauen: Die **eigene Infrarotkammer** und die **Dampfdusche im rund 9 m² großen Badezimmer** laden zum Entspannen ein. Zwei separate WCs ergänzen das Raumangebot.

Die Beheizung erfolgt mittels **Infrarotpaneelen**, die angenehme Strahlungswärme abgeben. Die **thermisch gedämmte Fassade** und die Kunststoffisolierfenster ergänzen das

Heizkonzept. Laut Eigentümer lässt sich die Wohnung damit **sehr kostengünstig beheizen**.

HARD FACTS

- **Wohnfläche:** ca. 106,71 m²
- **Zimmer:** 3 plus Küche
- **Stockwerk:** 3. Stock mit Lift
- **Wohnzimmer:** ca. 33,33 m²
- **Weitere Zimmer:** ca. 21,94 m² und 21,98 m²
- **Küche:** ca. 12,32 m², separate Einbauküche
- **Badezimmer:** ca. 9,34 m², mit Dampfdusche und Infrarotkabine
- **2x WCs:** separat
- **Heizung:** Infrarot
- **Warmwasser:** Elektroboiler
- **Fassade:** thermisch gedämmt
- **Zustand:** gepflegt
- **Kaufpreis Wohnung:** € 549.000,--
- **Mobiliar:** inklusive

LAGE & ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Die Wohnung liegt im **Währinger Kreuzgassenviertel**, umgeben von charmanten Gründerzeithäusern und einer sehr guten Infrastruktur. **Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Lokale, Schulen und Kindergärten** befinden sich in der Umgebung. Der nahe gelegene **Ebner-Eschenbach-Park** bietet eine Auszeit im Grünen.

Die **Straßenbahnlinie 42** bringt Sie direkt zum **Schottentor (U2)** und zur **U6 bei Michelbeuern–AKH**. Die **Linie 9** verbindet Sie mit **Gersthof (S45)** und dem **Westbahnhof** – ideal für kurze Wege innerhalb Wiens.

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap