City Life mit Chip & Chap vor der Nase!



Wohnzimmer

Objektnummer: 3100/1198

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	425.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








KOMPAS
SHOP
www.kompas-shop.pl
RE/MAX

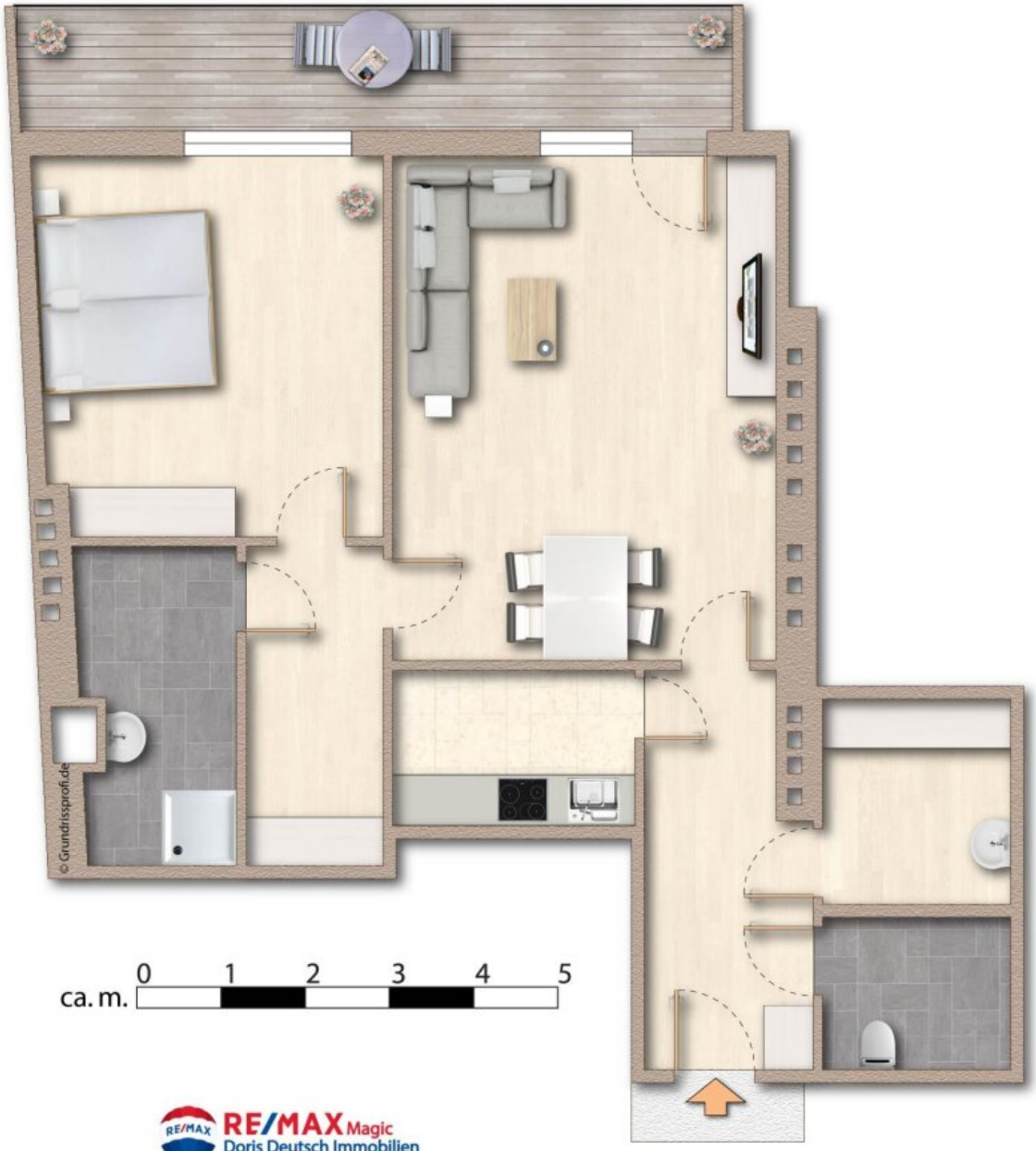

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


VUPRE
RE/MAX


RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

RE/MAX

Objektbeschreibung

Der erste Bezirk ist nur ein paar Hupfer entfernt, die Eichhörnchen sind noch näher, und Sie? Sitzen vielleicht gerade auf Ihrer Terrasse und überlegen, ob Sie heute noch in die Stadt gehen – oder einfach hierbleiben.

Eingebettet zwischen **Währinger Straße und Berggasse**, nur wenige Schritte von der Votivkirche entfernt, liegt diese rund **59 m² große Zweizimmerwohnung mit ca. 11 m² Terrasse**. Eine einer sehr feinen Ecke des Neunten, in einer ruhigen, kaum befahrenen Gasse. Das Haus stammt aus dem Jahr 1966 und wurde 2020 saniert. Steht top da.

Mit dem Lift geht es in den fünften Stock – und damit hinauf zu Ihrem kleinen City-Refugium: **ruhig, grün, sonnig und doch so nah am pulsierenden Leben**

Schon beim Hereinkommen wandert der Blick durch das Vorzimmer direkt ins Wohnzimmer und weiter hinaus auf die Terrasse. Davor breitet ein großer Baum seine Äste aus. Grün vor den Fenstern, Licht im Raum und eine Ruhe, die einen fast vergessen lässt, wie viel Wien gleich ums Eck wartet.

Das Herzstück ist das Wohnzimmer mit seinem Ausgang ins Freie. Der Augenstern, die Terrasse, bringt Ihnen eine Lebensqualität der besonderen Art. Mit rund 11 m² Platz geht sich hier alles aus: der ersten Kaffee in der Früh, ein ausgedehntes Frühstück oder einen Abend, der ruhig ein bisschen länger dauern darf. Zwischendurch ein Nickerchen in der Sonne oder sich von anderen für sein Home-Office im Grünen beneiden lassen, immer mit dem Blick auf die Eichkätzchen, die sich im Baum vor der Nase vergnügen.

Hier kann man jedenfalls die Stadt gut hinter sich lassen, ohne sie tatsächlich verlassen zu müssen. Und wenn der Sommer es besonders gut meint, sorgt die Klimaanlage im Wohnzimmer für angenehme Temperaturen.

Eine kleine Besonderheit ist die Küche: Sie wurde dem Wohnzimmer geschickt abgezwackt und hat in einer optisch abgetrennten Nische ihr eigenes Plätzchen bekommen. **Ein ausgesprochen schmales Plätzchen, zugegeben.** Hier kocht man am besten solo, ein eleganter Seitwärtsschritt gehört mitunter dazu. Dafür ist alles griffbereit, und die überwiegend weiße, gepflegte Küche lässt sich gut weiterverwenden. Ein kleines Küchenversteck mit Charme – und das Wohnzimmer bleibt ganz Wohnzimmer.

Daneben liegt das Schlafzimmer, ebenfalls mit Blick in den ruhigen Innenhof. Wien bleibt draussen, während Sie sich noch einmal umdrehen. Ein kleiner, dem Schlafzimmer zugeordneter Schrankraum sorgt dafür, dass auch die Garderobe gut untergebracht ist.

Das Badezimmer mit Dusche wurde erst vor zwei Jahren erneuert. Zurück Richtung Eingangsbereich zeigt sich dann, dass hier auch an den Alltag gedacht wurde: ein kleiner

Wirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine, Vorräte und all die Dinge, die man gerne griffbereit, aber nicht ständig im Blick hat. Das WC ist separat.

Parkettböden, eine gediegene Ausstattung und vor allem der ausgesprochen gepflegte Zustand machen die Wohnung zu einem Zuhause, in dem man sich gleich wohlfühlen kann. Vielleicht möchten Sie hier und da Ihre eigene Handschrift ergänzen. Vielleicht stellen Sie aber auch erst einmal die Möbel auf und genießen, was schon da ist.

Auch zum Vermieten ist diese Wohnung perfekt geeignet, ein **freier Mietzins** wirkt sich hier durchaus profitabel aus.

Wohnungen dieser Art sind rar und schnell vergeben, daher haben wir uns entschlossen, sind Sie interessiert, macht es durchaus Sinn, sich rasch bei uns zu melden.

Kommen Sie zum

OPEN HOUSE am 6.11.2026

Machen Sie sich ein Bild und uns ein Angebot

Die Wohnung wird mit unserem Digitalen AngebotsVErfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar – die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien.

Mehr Informationen finden Sie unter: DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird. Daher kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

Richtpreis: € 425.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.12.2026: Statt € 490,-- bis Ende Dezember kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at