# 3-Zimmerwohnung mit großer Loggia, Garage und viel Potenzial



**Objektnummer: 6980**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Baujahr:** | 1972 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 89,27 m² |
| **Nutzfläche:** | 110,19 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,07 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 77,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,41 |
| **Kaufpreis:** | 335.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 251,78 € |
| **Heizkosten:** | 69,39 € |
| **USt.:** | 39,06 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Baumgarth**

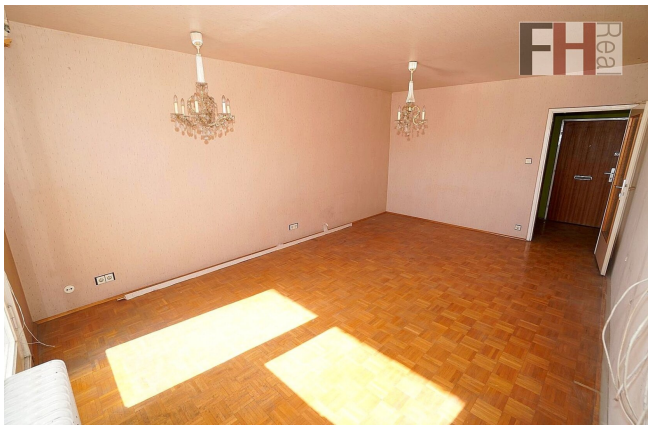
FH-Real GmbH Immobilienkanzlei

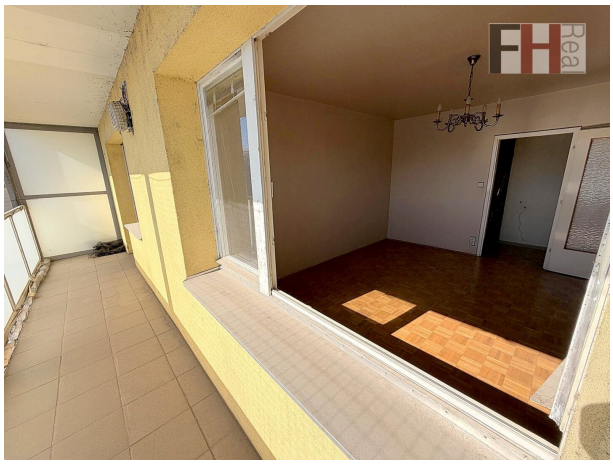



Einrichtungsbeispiel
KI-generiert















# Objektbeschreibung

**Wien 1150: Südlicher Fernblick mit urbaner Infrastruktur und viel Raum für Ihre Wohnvision**

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine 3-Zimmer Wohnung mit insgesamt ca. 90 m² Wohnfläche. Sie liegt im durch einen Lift erreichbaren 6. Stock eines gepflegten Wohnhauses aus den 1970er Jahren und verfügt über eine Loggia mit fast 21 m², die sich über die gesamte Breite des Apartments nach Süden hin erstreckt. Alle Wohnräume - sowie auch die Küche - sind dorthin ausgerichtet, was für viel Licht im gesamten Objekt sorgt.

Diese großzügige Wohnung mit seiner erstklassigen urbanen Infrastruktur eignet sich für den Eigenbedarf und für Anleger gleichermaßen. Sie befindet sich in einem altersgemäßen, gebrauchten Zustand. Im Zuge einer Generalsanierung lässt sich jedoch das außerordentliches Potenzial zu einem Top Stadt-Apartment - inklusive Garage- leicht ganz nach den individuellen Vorstellungen erschließen.

Vom Vorzimmer aus mit seinen ca. 20 m² gelangt man zentral in alle übrigen Räumlichkeiten. Das Wohnzimmer mit fast 21,5 m² bietet Zugang zur Loggia und ist das größte der 3 Zimmer. Die beiden weiteren weisen jeweils mehr als vernünftige 15,5 m² auf, wobei eines davon auch Zutritt zum Außenbereich ermöglicht.

Ebenfalls nach Süden ausgerichtet liegt die eingerichtete helle Küche mit ca. 9,5 m² mit vorgelagerter Loggia.

Ein Bad mit Wanne mit etwa 4,5 m² und ein separates WC komplettieren das Raumangebot.

Die Böden sind mit Parkett und Fliesen belegt, beheizt und warmwasserversorgt wird die Wohnung mit der hauseigenen Öl-Zentralheizung.

Ein eigener Garagenplatz vermeidet zeitaufwändiges Parkplatzsuchen und schützt Ihr Fahrzeug obendrein vor Witterungseinflüssen - ein wahrer Luxus in der Großstadt.

Ein der Wohnung zugeteiltes Kellerabteil von ca. 1,5 m² bietet extra Stauraum, eine Waschküche, ein Kinderwagen- und ein Fahrradabstellraum ergänzen das Angebot.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Supermärkte, Cafés und Restaurants sowie die Meidlinger Hauptstraße mit ihren unzähligen Einkaufsmöglichkeiten. Dank der perfekten Anbindung an die U-Bahn-Linien U4 und U6 (Stationen Längenfeldgasse und Meidlinger Hauptstraße) sowie mehrere Buslinien (7A, 10A, 12A, 63A) sind gleich zwei Bahnhöfe und die restliche Stadt schnell erreichbar. Für Ausgleich vom Alltag und hohen Freizeitwert sorgen etwa der Auer-Welsbach-Park, der Wiental-Radweg entlang des Wienflusses und der nah gelegene Schönbrunner Schlosspark. Die Linke Wienzeile macht die

westliche Stadtgrenze und somit den Wienerwald mit all seinen Möglichkeiten zur Erholung rasch erreichbar.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth werktags zwischen 08:00 und 18:00 gerne unter +43 664 554 1274 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden.

Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap