Altbau trifft Gartenglück | 84 m², 3 Zimmer & eigener Garten in charmantem Haus | Jetzt Besichtigung sichern!



Objektnummer: 300765

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Singrienergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1892
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,00 m²
Nutzfläche:	96,60 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	38,71 m²
Heizwärmebedarf:	D 104,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	379.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.923,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

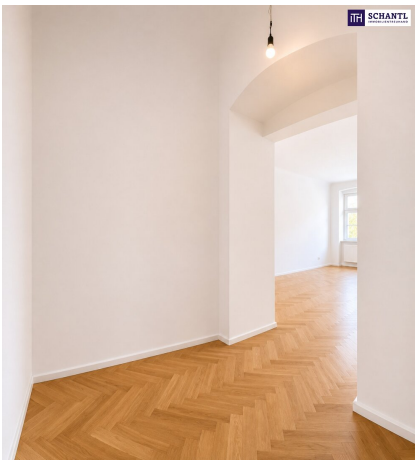





































SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
24


SCHANTL

Innenwand - IW 1
GK-Einfachständerwand
1,25cm GK-Platte
7,50cm Metallständerwerk, im Hohlraum
8cm Mineralwolle
1,25cm GK-Platte

Innenwand - IW 2
GK-Einfachständerwand
2 x 1,50cm GKF-Platte
10cm Metallständerwerk, im Hohlraum
8cm Mineralwollefilz
2 x 1,50cm GKF-Platte

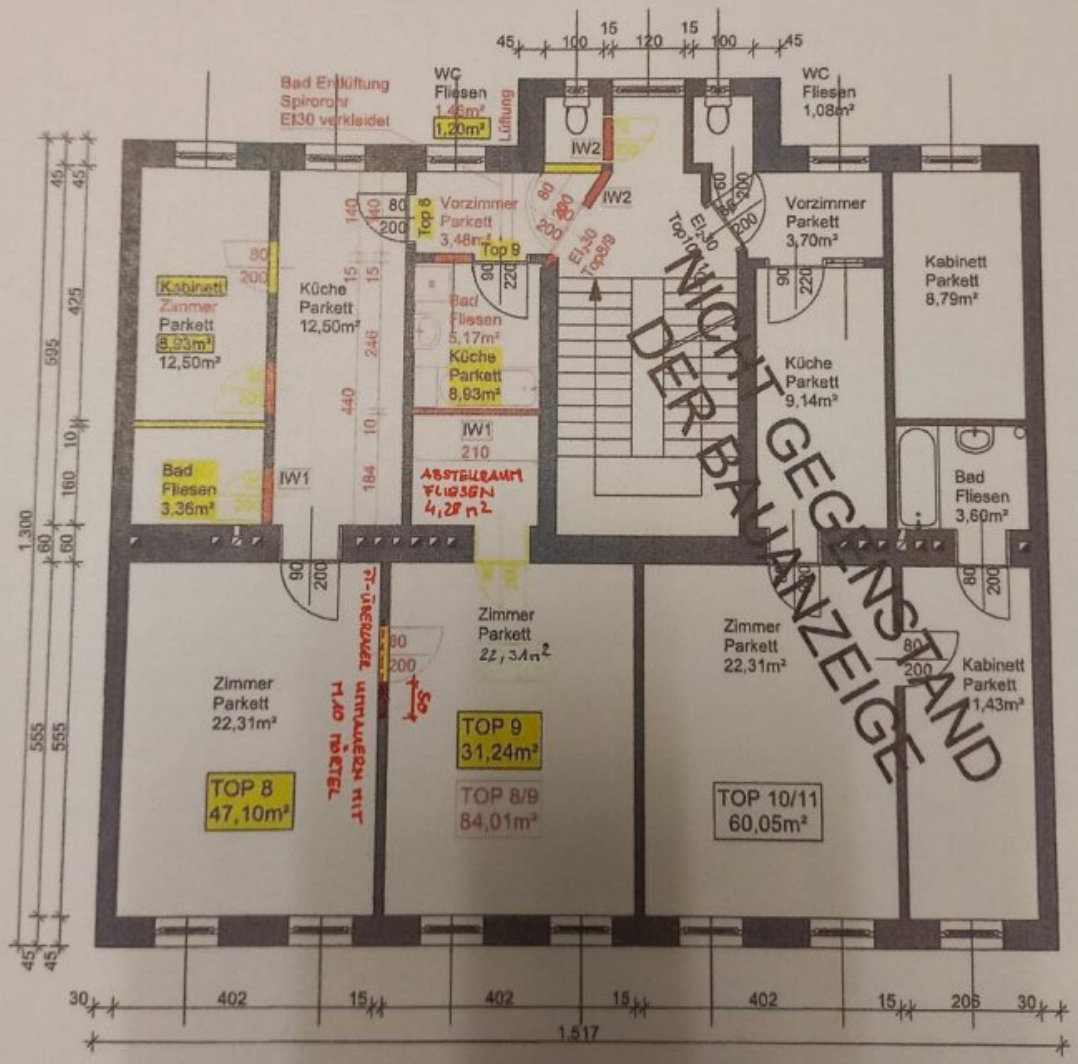
Rw = 61dB > 58dB
U - Wert = 0,416W/m²K

Bodenaufbau im Badezimmer:
vorh. Holzboden wird abgetragen

FB Aufbau Bad:

1,2cm	Fliesen - geklebt
4,0cm	Estrich - schwimmend
	PE-Folie
5,0cm	Trittschalldämmung extr. PE-Schaum
0,8cm	Polymerbitumenbahn
3,0cm	Unterlagsbeton
	Ausgleichsschüttung
	best. Tramdecke

Innenliegende Bäder werden
mechanisch entlüftet



GRUNDRISS 2. STOCK

Objektbeschreibung

Altbau trifft Gartenglück | 84 m², 3 Zimmer & eigener Garten in charmantem Haus | Jetzt Besichtigung sichern!

Diese Wohnung ist genau die Art von Immobilie, bei der man schon beim Eintreten merkt: **Hier stimmt das Gesamtpaket.**

Auf rund **84 m² Wohnfläche** verbindet Top 8–9 einen großzügigen, sehr gut nutzbaren Grundriss mit schönem Parkett, angenehmen Raumproportionen und einem ganz besonderen Extra: einem **ca. 38,71 m² großen Garten**.

Die Wohnung bietet **3 gut geschnittene Zimmer**, eine **separate Küche**, eine **separate Toilette** sowie einen praktischen **Schrankraum**. Dadurch wirkt der Grundriss nicht nur großzügig, sondern auch im Alltag ausgesprochen funktional.

Besonders schön ist das Wohngefühl: Der vorhandene Parkettboden verleiht den Räumen Wärme und Charakter, während die Aufteilung genug Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen bietet – ob klassisches Wohnen mit Wohn- und zwei Schlafzimmern, Homeoffice, Gästezimmer oder eine Kombination daraus.

Und dann ist da noch der Garten.

Mit rund **38,71 m² Freifläche** entsteht hier mitten in der Stadt ein echter Rückzugsort. Frühstück im Freien, ein Glas Wein am Abend, Platz für Pflanzen, Lounge oder einfach ein bisschen Ruhe – dieser Außenbereich macht die Wohnung zu etwas Besonderem und erweitert den Wohnraum spürbar.

Auch das Haus selbst überzeugt mit **viel Charme und einer ansprechenden Atmosphäre** und bildet damit den perfekten Rahmen für diese Wohnung.

Highlights

- ca. **84 m² Wohnfläche**
- ca. **38,71 m² Garten**
- **3 Zimmer**
- sehr schöner Parkettboden
- durchdachter, großzügiger Grundriss

- separate Küche
- separate Toilette
- eigener Schrankraum
- vielseitig nutzbare Räume
- charmantes Wohnhaus
- Kombination aus großzügigem Wohnen und privater Freifläche

Kaufpreis: € 379.000,-

Eine Wohnung für alle, die nicht nur vier Wände suchen, sondern echtes Wohngefühl – mit Platz, Charakter und eigenem Garten.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Top 8–9 persönlich erleben.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m

Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap