IDEALE FAMILIENWOHNUNG | 4 ZIMMER | KLIMATISIERT | TIEFGARAGENSTELLPLATZ | 4. OBERGESCHOSS | 11. BEZIRK



Objektnummer: 1170527

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thürnlhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2007
Wohnfläche:	95,46 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	390.000,00 €

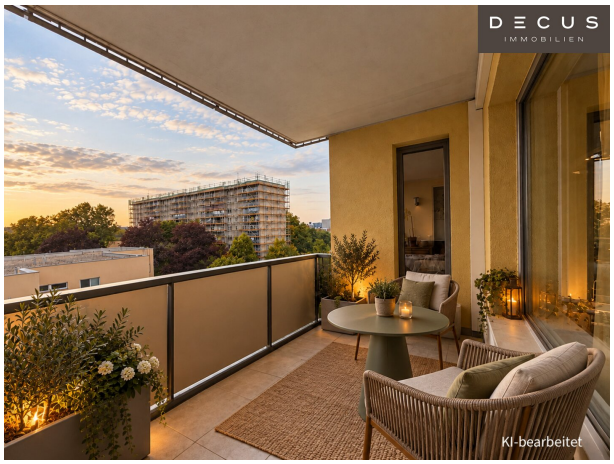
Ihr Ansprechpartner

Tobias Klingenbrunner

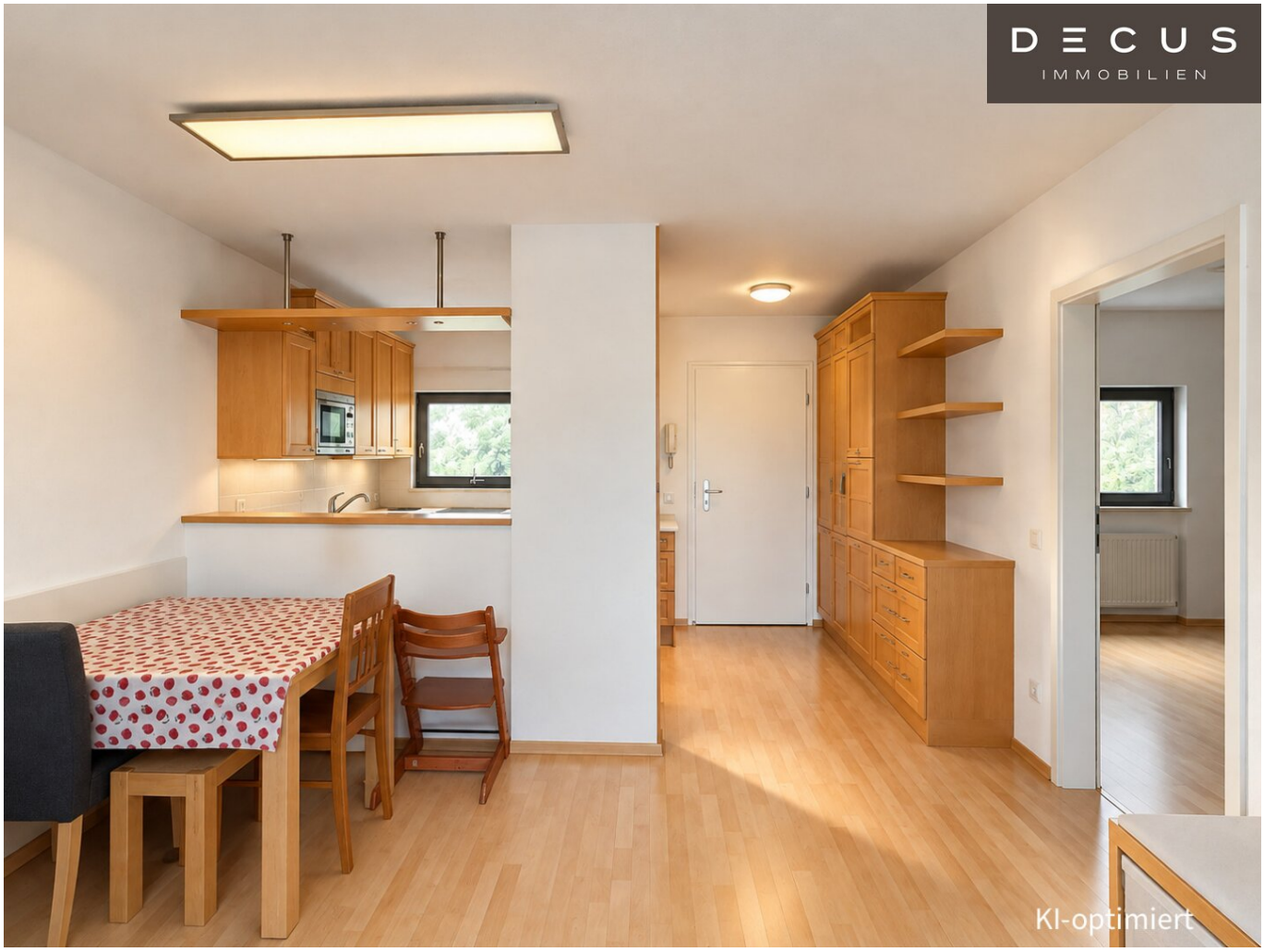
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

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

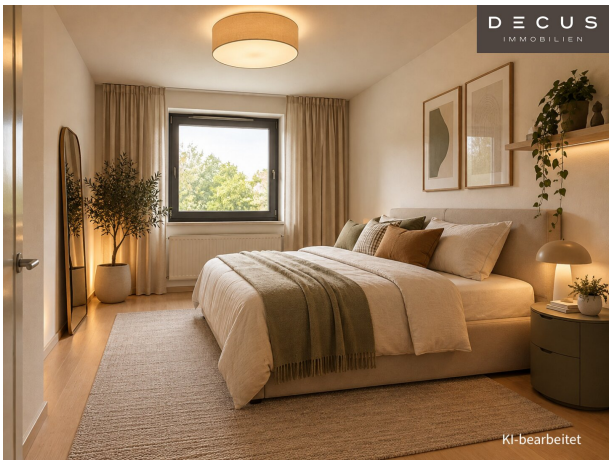

DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert

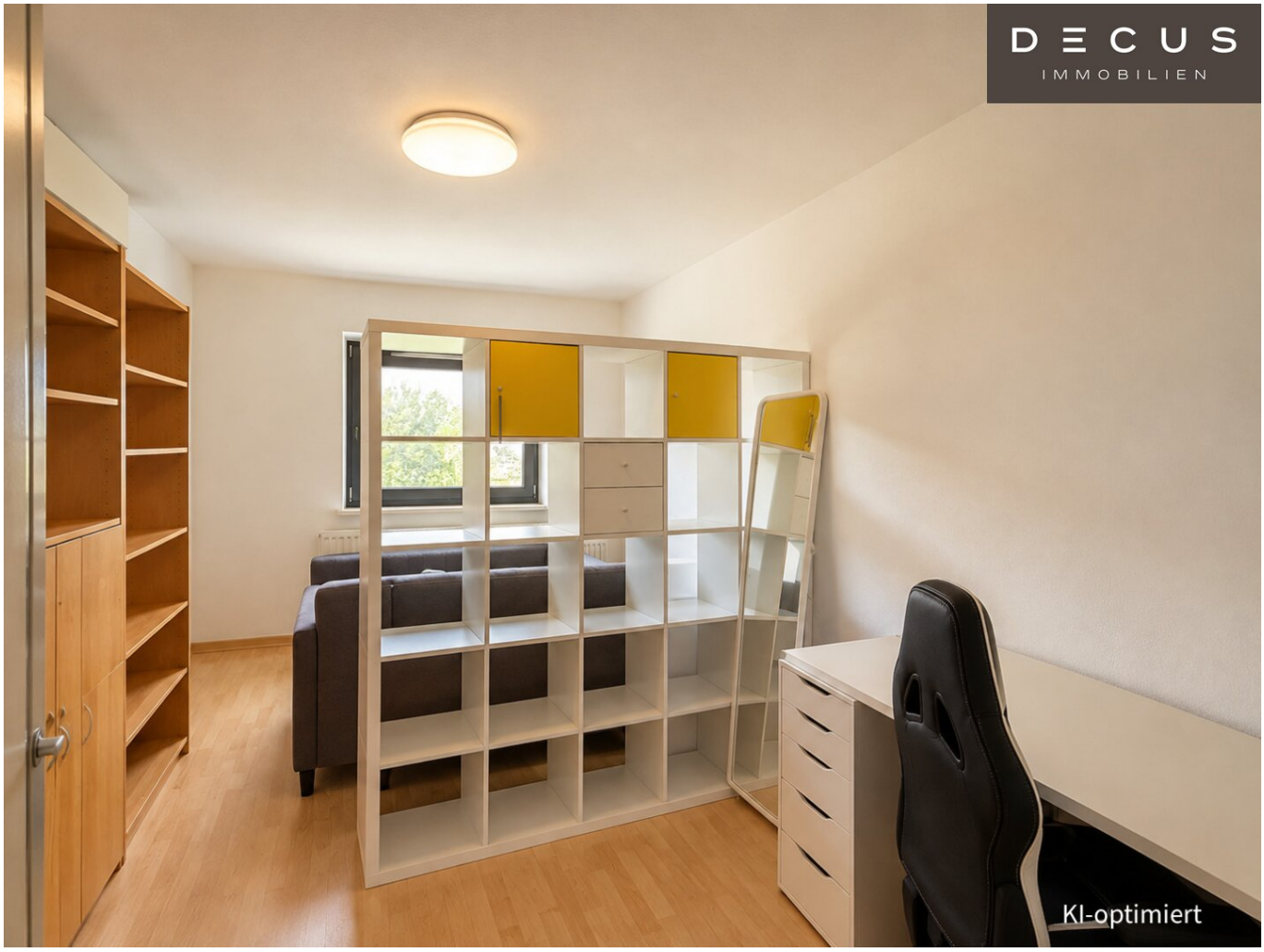

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert


DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert


DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert


DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert

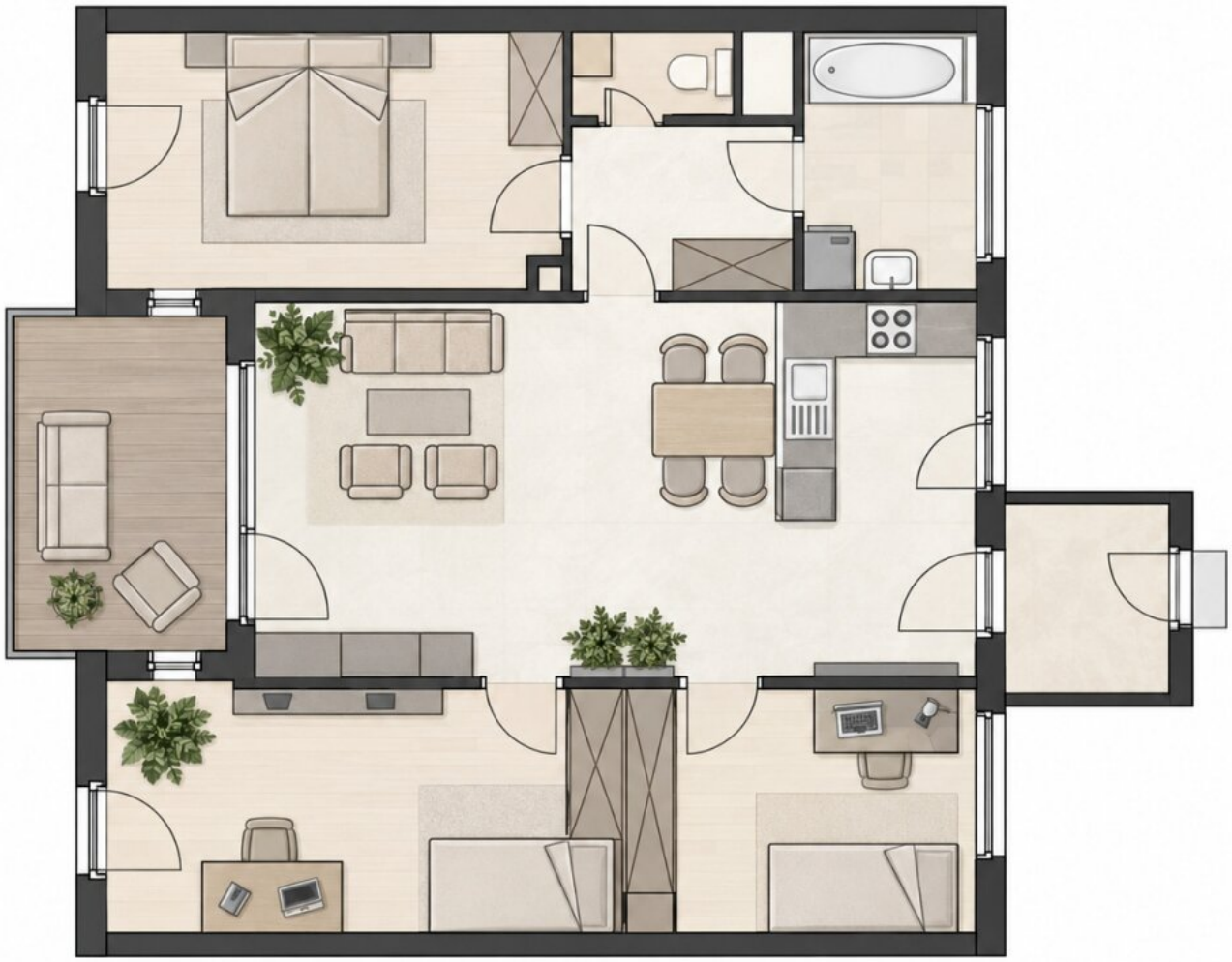

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN
KI-optimiert


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN
beko
KI-optimiert

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Klimaanlage & Tiefgaragenstellplatz im 11. Bezirk

Diese attraktive **4-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss** bietet auf rund **93 m² Wohnfläche inklusive Loggia** eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung befindet sich im **11. Wiener Gemeindebezirk** und verbindet großzügiges Wohnen mit praktischen Ausstattungsmerkmalen und attraktiven Gemeinschaftsflächen innerhalb der Wohnanlage.

Der vorgelagerte **Windfang** bildet einen praktischen Eingangsbereich und kann ideal als Vorraum bzw. Garderobe genutzt werden. Im Inneren überzeugt die Wohnung mit einer gelungenen Aufteilung auf **vier Zimmer** sowie einem großzügigen Wohnbereich. Eine **Einbauküche ist bereits vorhanden** und fügt sich funktional in den Wohnbereich ein.

Die **Loggia** erweitert den Wohnraum um eine attraktive Freifläche und bietet Platz für entspannte Stunden im Freien. Durch die Lage im **4. Obergeschoss** und den Umstand, dass sich kein Wohngebäude unmittelbar gegenüber befindet, genießt man eine angenehm offene Aussicht mit einem gewissen Weitblick.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die im Wohnbereich installierte **Klimaanlage** – insbesondere an heißen Sommertagen ein wesentlicher Pluspunkt. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **Fernwärme**.

Auch die Wohnanlage selbst bietet ihren Bewohnern einen besonderen Mehrwert: Neben einem **gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof** stehen verschiedene Allgemeinflächen zur Verfügung, darunter eine **Allgemeinterrasse sowie Gemeinschafts- bzw. Partyräume**.

Ein **eigenes Kellerabteil** bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Besonders praktisch ist zudem der **zur Wohnung gehörende KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage**.

Eckdaten: ca. 93 m² Wohnfläche inkl. Loggia · 4 Zimmer · 4. Obergeschoss · 11. Bezirk · Loggia · Einbauküche · Klimaanlage im Wohnbereich · Fernwärme · Tiefgaragenstellplatz · Kellerabteil · Windfang/Vorraum · Gemeinschaftsterrasse · Gemeinschaftsräume · Innenhof.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als **großzügiges und vielseitiges Zuhause mit guter Raumaufteilung**, attraktiver Freifläche und zahlreichen zusätzlichen Annehmlichkeiten – ideal für Paare, Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf für Homeoffice und Gäste.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Tobias Klingenbrunner** unter der Mobilnummer und per E-Mail unter **klingenbrunner@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.250m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap