Top Angebot - Top Lage in Wien 10 - 3 Zimmer mit Rundum-Erschließung / WG geeignet



Objektnummer: 2142/22722

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m²
Zimmer:	3,50
WC:	1
Kaufpreis:	300.000,00 €
Betriebskosten:	153,75 €
USt.:	15,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



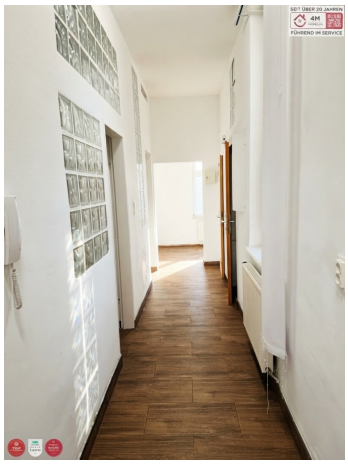
Edda Nar

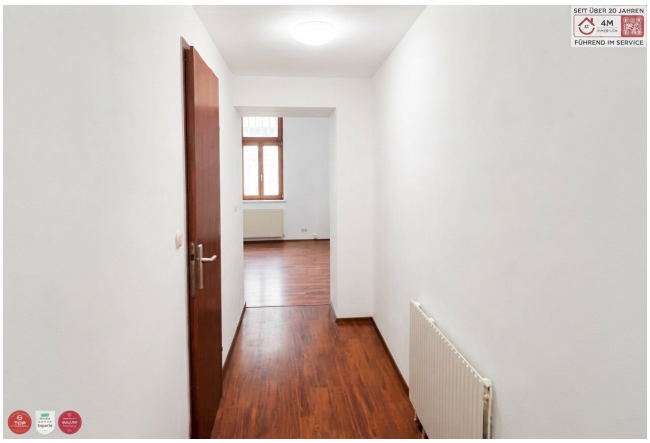
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 624 29 22
H +43 660 624 29 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















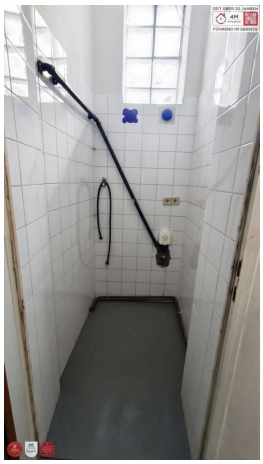


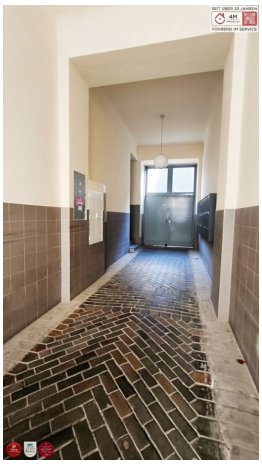




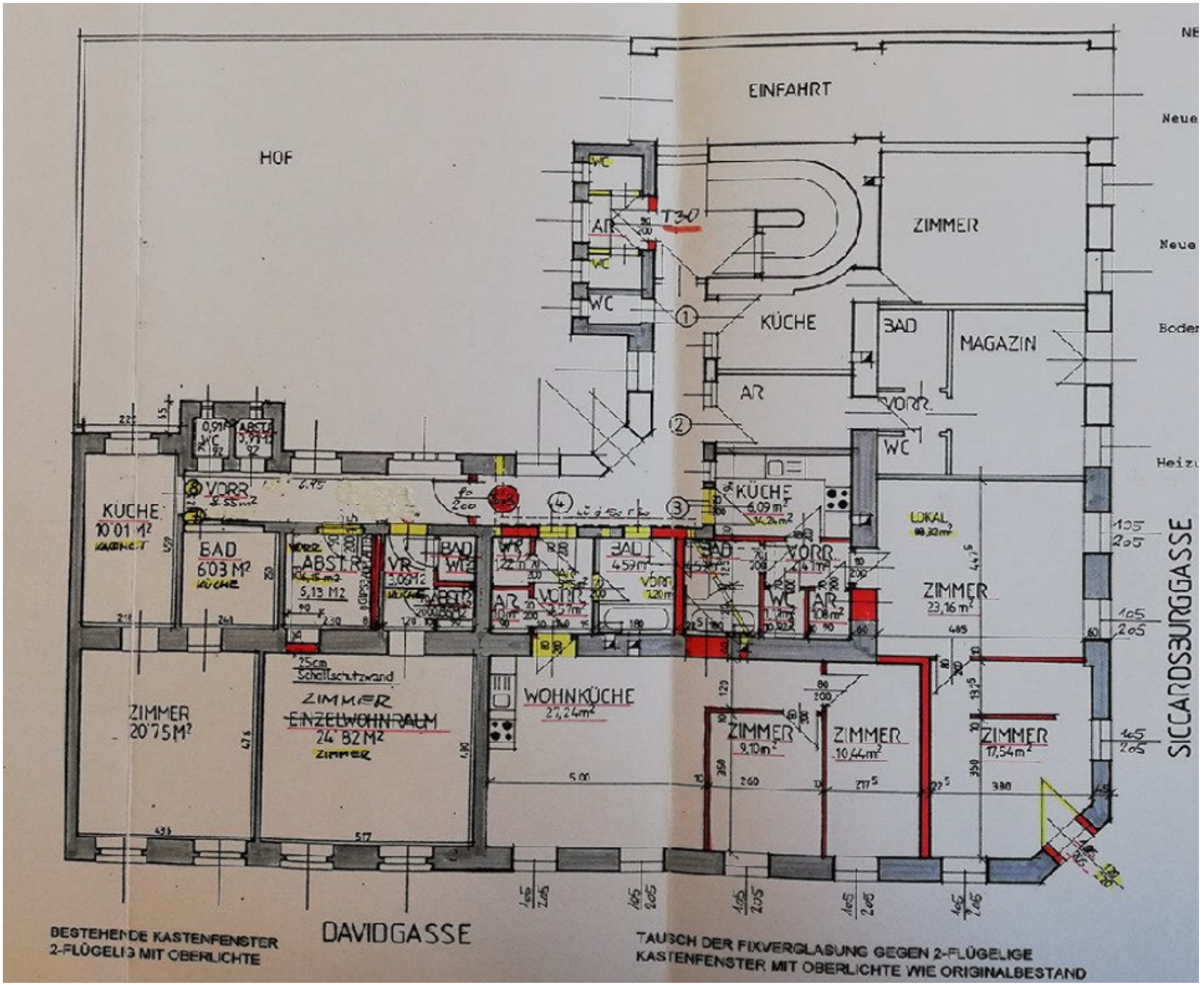









SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


EINFAHRT
HOF
ZIMMER
KÜCHE
BAD
MAGAZIN
AR
VORR.
WC
T30
KÜCHE
10'01 M²
BAD
6'03 M²
ABST.R.
5,13 M2
VR
BAD
WC
AR
VORR.
BAD
4,59 m²
KÜCHE
6,09 m²
LOKAL
ZIMMER
23,16 m²
ZIMMER
20'75 M²
25cm Schallschutzwand
ZIMMER
EINZELWOHNRAUM
24'82 M²
ZIMMER
WOHNKÜCHE
27,24 m²
ZIMMER
9,10 m²
ZIMMER
10,44 m²
ZIMMER
17,54 m²
SICCARDSBURGGASSE
DAVIDGASSE
BESTEHENDE KASTENFENSTER
2-FLÜGELIG MIT OBERLICHTE
TAUSCH DER FIXVERGLASUNG GEGEN 2-FLÜGELIGE
KASTENFENSTER MIT OBERLICHTE WIE ORIGINALBESTAND

ALT	TOP	3	109,76 m²
		4	5,75 m²
		5+6	30,54 m²
		7	26,78 m²
		8	10,01 m²
NEU	TOP	3	55,98 m²
		4	57,16 m²
		5-8	83,11 m²

Neue Trennwände:

2x 1,5 cm GKF-Platten
7,5 cm Metallständer mit 5 cm WDF
1,5 cm GKF-Platten
7,5 cm Metallständer mit 5 cm WDF
2x 1,5 cm GKF-Platten

Neue Scheidewände:

1,25 cm GKF-Platten
7,5 cm Metallständer
1,25 cm GKF-Platten

Bodenaufbau in neuen Naßräumen:

1 cm Klinker geklebt
Reaktionsharzabdichtung
5 cm Estrich auf PAE-Folie
3 cm TDPS 35/30
Bestehende Beschüttung
auf Plattdecke

Heizung: Gasetagenheizung

Objektbeschreibung

Einzigartiger Rundlauf-Grundriss & viel Stauraum: Großzügige 3-Zimmer Wohnung in 1100 Wien – WG geeignet

Eckdaten

- **Objektadresse:** Siccardsburggasse 46, 1100 Wien (Favoriten)
- **Wohnnutzfläche:** ca. 83 m²
- **Zimmer:** 3 Zimmer + mehrere Abstellräume
- **Nebenräume & Stauraum:** 2 getrennte Abstellräume (einer davon mit Waschmaschinenanschluss), zusätzlicher Stauraum in der abgehängten Decke über dem Durchgang sowie zugehöriges Kellerabteil (KA 11)
- **Stockwerk:** Halbstock (Hochparterre)
- **Ausrichtung:** Sowohl hofseitig (ruhig) als auch straßenseitig (ruhige Seitengasse)
- **Heizung & Warmwasser:** Zentralheizung mit praktischem Funkthermostat an den Wänden; Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- **Zustand:** Guter Gesamtzustand mit kleinem Renovierungsbedarf (individuelle Gestaltungsfreiheit)
- **Kaufpreis: 300.000,– €** *(entspricht rund 3.614,– €/m² – ein äußerst attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für diese Lage und Größe*

Objektbeschreibung & besonderes Raumkonzept

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich geschnittene, ca. 83 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses in der Siccardsburggasse 46 im 10. Wiener Gemeindebezirk. Durch die fachgerechte Zusammenlegung der ehemaligen Einheiten Top 7 und Top 8 entstand ein **durchdachter „O-förmiger“ Rundlauf-Grundriss**, der maximale Flexibilität im Alltag bietet: Man kann die Wohnung vollständig durchschreiten, ohne in einer Sackgasse zu enden – ein seltenes Architektur-Highlight, das sich sowohl für **Familien** als auch perfekt für eine **Wohngemeinschaft (WG)** eignet.

Der Rundgang im Detail:

2. **Vorzimmer & cleverer Stauraum:** Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie das zentrale Vorzimmer (erster Gangbereich). Links zweigt ein weiterer Gang ab, der direkt zum ersten Abstellraum führt. Ein besonderes praktisches Detail: Genau über diesem Durchgang befindet sich ein clever integrierter **Stauraum in der abgehängten Decke** – ideal für Koffer, saisonale Kleidung oder selten benötigte Utensilien.

4. **Lichtdurchfluteter Wohnbereich:** Weitergehend öffnet sich der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich, der viel Platz für Wohn- und Esslandschaften bietet.

6. **Schlafzimmer & Durchgangs-Badezimmer:** Vom Wohnbereich gelangt man in das erste Zimmer und von dort weiter in das Badezimmer. Durch das Bad hindurch erreicht man den zweiten Gangbereich sowie ein weiteres ruhiges Zimmer.

8. **Separate Küche, WC & zweiter Abstellraum:** In diesem zweiten Gangbereich befinden sich ein separates WC sowie der **zweite Abstellraum inklusive Waschmaschinenanschluss**. Direkt gegenüber von WC und Abstellraum – unmittelbar neben dem Badezimmer – liegt die getrennt begehbare Küche.

10. **Schließung des Rundlaufs:** Geht man an Bad und Küche vorbei weiter, gelangt man wieder zurück in das Eingangsvorzimmer.

Ausstattung & Haustechnik

- **Sicherheit & Belichtung:** Die Fenster sind sowohl in den ruhigen Innenhof als auch straßenseitig ausgerichtet und verfügen über einen **Einbruchsschutz** – ein beruhigendes Plus im Halbstock.

- **Heizung & Steuerung:** Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine Zentralheizung, die bequem über ein **Funkthermostat** an den Wänden reguliert werden kann. Für die Warmwasserbereitung ist ein Durchlauferhitzer installiert.

- **Potenzial zur persönlichen Gestaltung:** Die Wohnung präsentiert sich in einem guten Gesamtzustand. Mit überschaubaren, kleinen Renovierungsarbeiten (z. B. Malerarbeiten oder Detailauffrischungen) lässt sich hier mit geringem Aufwand ein modernes Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen schaffen.

- **Zusätzlicher Stauraum:** Im Grundbuch ist der Wohnung zudem das Kellerabteil **KA 11** fix zugeordnet.

Lage & Infrastruktur (1100 Wien – Nähe Arthaberplatz)

Die Liegenschaft befindet sich in einem gewachsenen, beliebten Wohnviertel in Favoriten unweit des Arthaberparks und der Quellenstraße.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Grundriss und dem attraktiven Quadratmeterpreis in zentraler Favoritner Lage.

Haben Sie Fragen zur Immobilie oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren.

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 <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap