

**\*\*Provisionsfrei für den Käufer\*\* Traumhafte  
3-Zimmer-Wohnung in 1170 Wien – Vollrenoviert mit  
südseitiger Loggia**



**Objektnummer: 8290/2051436**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 138,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,96 €
<b>USt.:</b>	17,32 €

## Ihr Ansprechpartner



### Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528

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



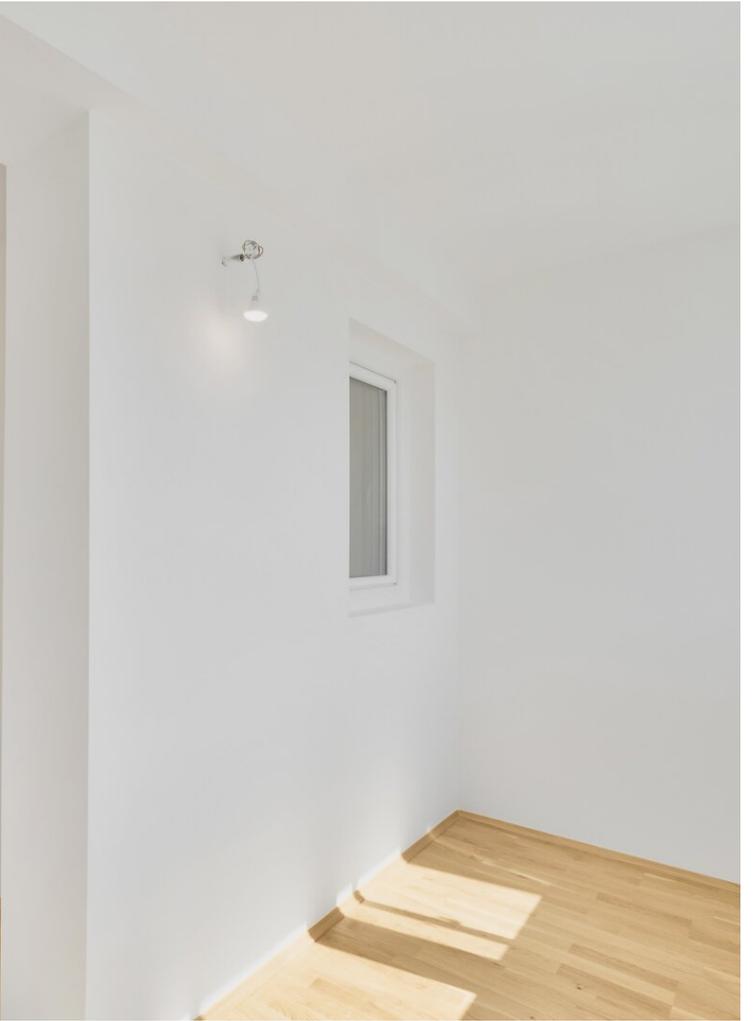
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



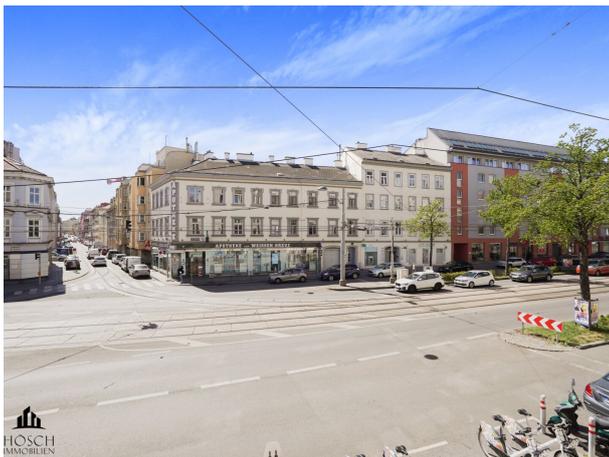
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

## HIGHLIGHTS:

- **Modernisiertes Wohnerlebnis auf ca. 75 m<sup>2</sup>:**

Diese hochwertig **vollrenovierte Wohnung** überzeugt durch ein **modernes, stilvolles Ambiente** mit geschmackvollen Fliesen und edlen Parkettböden – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

- **Durchdachter Grundriss:**

Die gut aufgeteilten **drei Zimmer** sowie Küche, Badezimmer, separates WC und Abstellraum sind **alle bequem vom Vorraum aus erreichbar**. Funktionalität und Komfort stehen hier im Vordergrund.

- **Loggia für entspannte Stunden:**

Ein echtes Highlight ist die **sonnige Loggia**, die zum Verweilen im Freien einlädt – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend.

- **Perfekte Lage & Infrastruktur:**

Ob Einkauf, Apotheke oder Schule – **alles für den täglichen Bedarf** liegt direkt vor der Tür. Zudem ist die öffentliche Anbindung mit **Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Zug** hervorragend.

Diese charmante Wohnung in zentraler Lage des **17. Wiener Gemeindebezirks** bietet ein durch und durch modernes Wohnerlebnis. Auf einer großzügigen Fläche von **74,91 m<sup>2</sup>** genießen Sie helle Räume, eine clevere Raumaufteilung und eine stilvolle Ausstattung.

Der durchdachte Grundriss macht die Immobilie besonders attraktiv – alle Räume sind zentral begehbar, die **Badewanne im Badezimmer** sorgt für entspannte Stunden, und der **zusätzliche Abstellraum** bringt praktischen Stauraum.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: Die Umgebung punktet mit bester Infrastruktur – von **Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu einem Einkaufszentrum** ist alles fußläufig erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung in alle Richtungen Wiens.

## HARD FACTS:

- **KAUFPREIS:** EUR 369.000,–

- **Wohnfläche:** ca. 74,91 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 Zimmer plus Küche
- **Extras:** Loggia
- **Stockwerk:** 1. Etage (mit Lift)
- **Zustand:** Vollrenoviert – sofort beziehbar
- **Heizung:** Zentralheizung (ca. 186 € für Heizung und Warmwasser)

PROVISIONSFREI

**Besichtigungen sind nach schriftlicher Anfrage möglich.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap