

## Ihr Wohntraum – Ruhige 3-Zimmer mit Loggia



Wohnzimmer

**Objektnummer: 960/71044**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1974                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 82,46 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 124,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,01                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 175,27 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 22,57 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

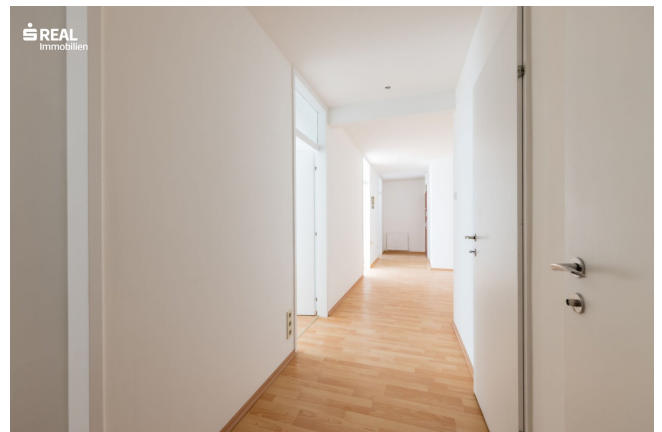
## Ihr Ansprechpartner



### Dr. Christine Klingler

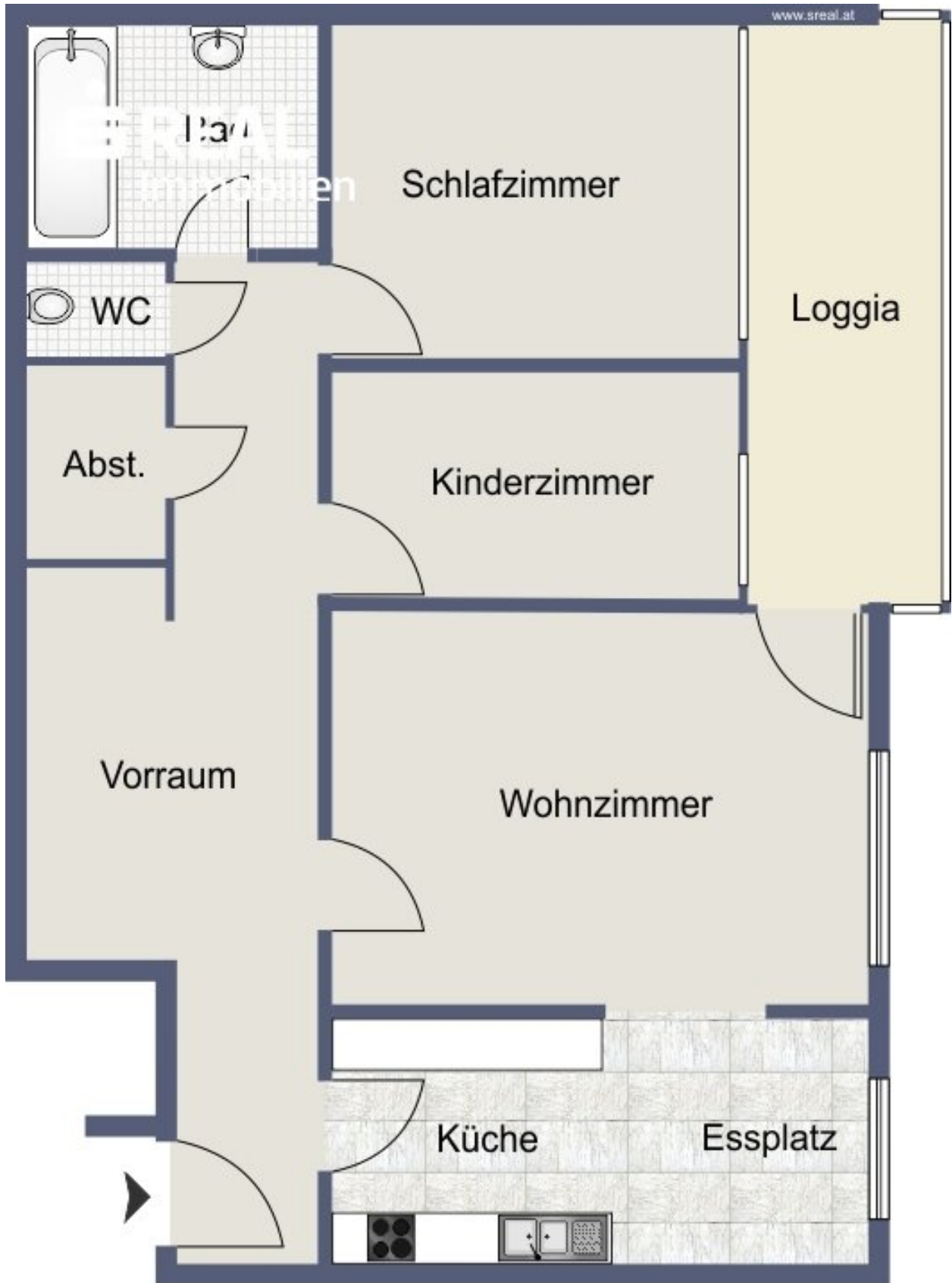
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



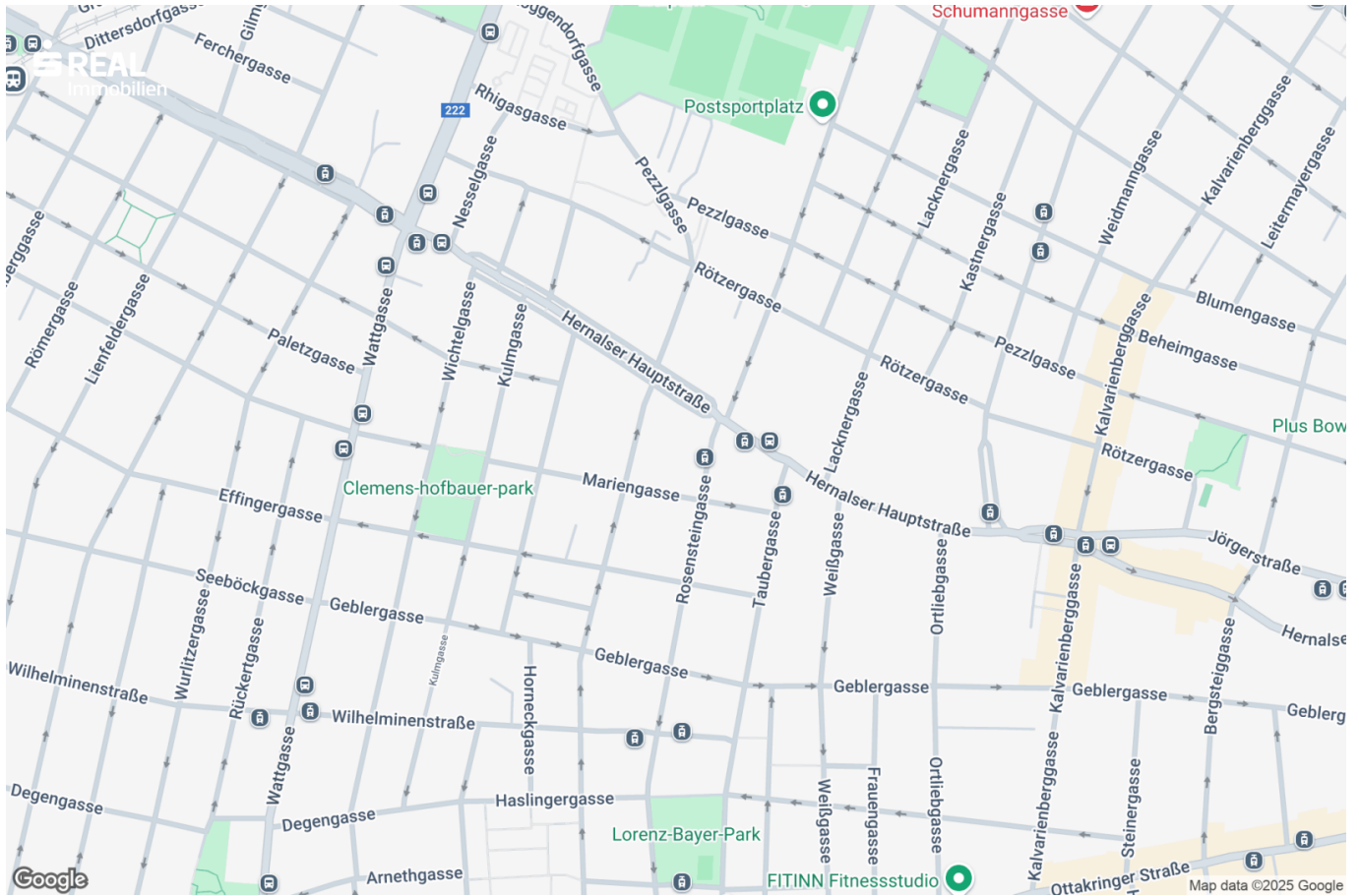








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

### Ihr Wohntraum in 1170 Wien – Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & perfekter Anbindung!

Diese charmante **3-Zimmer-Wohnung** im **1. Liftstock** eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre. **Alle Räume sind hofseitig ausgerichtet**, sodass Sie hier absolute Ruhe genießen – mitten in der Stadt!

Mit **82,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt dieses Zuhause mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Das Highlight ist die **ca. 10 m<sup>2</sup> große, ostseitige Loggia**, die perfekt für entspannte Morgenstunden im Freien geeignet ist.

#### Wohnen mit Wohlfühlfaktor

- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit direktem Zugang zur Loggia
- **Zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer** – ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer
- **Separate Küche** mit viel Platz für kulinarische Ideen
- **Modernes Badezimmer** mit Badewanne für entspannte Stunden
- **Praktischer Abstellraum & großzügiger Vorraum** für optimalen Stauraum
- **Beheizt wird mit einer effizienten Hauszentralheizung** – derzeitige Kosten: ca. **EUR 180,-/Monat**
- **Ein absolut trockenes Kellerabteil** gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum

#### Perfekte Infrastruktur & erstklassige Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in der beliebten **Gschwandnergasse** im Herzen von Hernalers – einer Wohngegend, die urbanes Flair mit hoher Lebensqualität verbindet.

**Optimale öffentliche Anbindung:**



- Die **neue U5-Station Elterleinplatz (in Bau)** wird eine noch schnellere Verbindung ins Stadtzentrum ermöglichen.
- Straßenbahnlinien **43 und 9** – in wenigen Minuten in der Innenstadt oder am Westbahnhof.
- **U6-Stationen Alser Straße & Josefstädter Straße** gut erreichbar.

#### Top Nahversorgung:

- Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in direkter Umgebung.
- **Hernalser Hauptstraße** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.
- Der nahegelegene **Brunnenmarkt** mit frischen Lebensmitteln und internationalem Flair.

#### Freizeit & Erholung – Natur in Stadtnähe:

- **Absolute Ruhe** dank komplett hofseitiger Ausrichtung.
- **Pezlpark & Dornbacher Park** laden zu entspannten Spaziergängen ein.
- **Schwarzenbergallee & Wienerwald** sind schnell erreichbar und bieten wunderbare Lauf- und Wanderwege.
- Das **Jörgerbad** sowie verschiedene Fitnessstudios befinden sich in der Nähe.

Diese Wohnung vereint perfekte Lage, Ruhe und hohen Wohnkomfort.

**Interesse?** Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

## **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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.