Geräumige 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage!

Objektnummer: 2860

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gonzagagasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	97,21 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 100,77 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	292,00 €

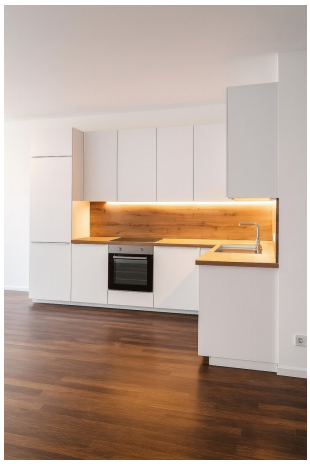
Ihr Ansprechpartner

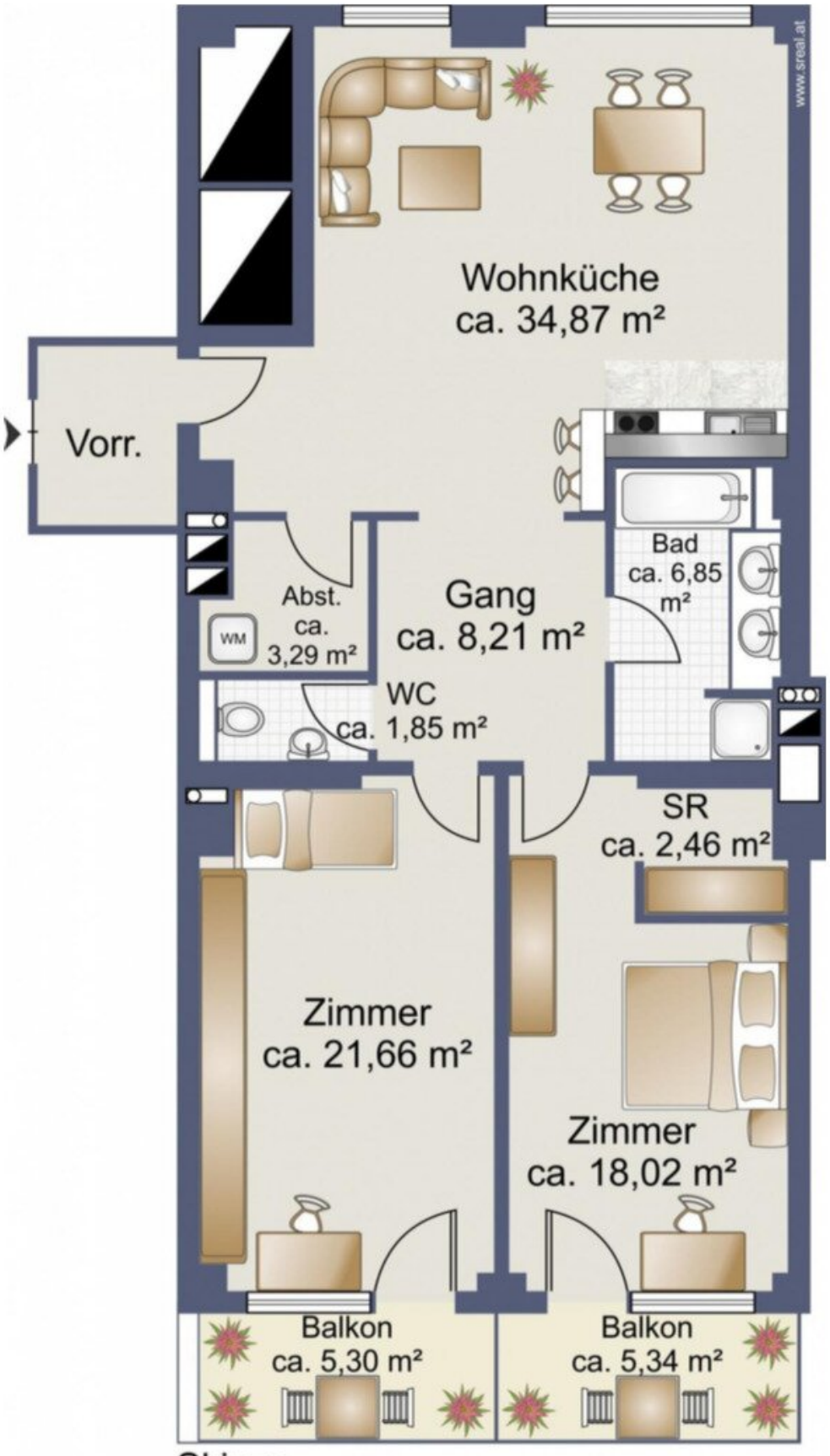
Yelena Nikolayeva

Austria Real GmbH
Jasomirgottstraße 6/Xb
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt

T +4312632555
H 066488319007

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




www.sreal.at
Wohnküche
ca. 34,87 m²
Vorr.
Bad
ca. 6,85
m²
Abst.
ca.
3,29 m²
WM
Gang
ca. 8,21 m²
WC
ca. 1,85 m²
SR
ca. 2,46 m²
Zimmer
ca. 21,66 m²
Zimmer
ca. 18,02 m²
Balkon
ca. 5,30 m²
Balkon
ca. 5,34 m²

Skizze

Objektbeschreibung

Diese großzügige und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und eine Wohnfläche von ca. 105 m². Die Immobilie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1967 und bietet ein angenehmes Wohnambiente in ruhiger Lage. Die Wohnung ist derzeit vermietet, kann jedoch **auf Wunsch des Käufers freigestellt werden**.

Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und den großzügigen Wohn-/Essbereich, der viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Raumaufteilung überzeugt durch Großzügigkeit und Funktionalität:

- **Wohnküche (ca. 34,87 m²):** Der offene Wohn-/Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Er bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke sowie einen großzügigen Esstisch. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima.

- **Zimmer 1 (ca. 21,66 m²) & Zimmer 2 (ca. 18,02 m²):** Zwei geräumige Schlafzimmer mit Zugang zu jeweils einem eigenen Balkon (ca. 5,30 m² und 5,34 m²). Ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer oder Homeoffice nutzbar.

- **Badezimmer (ca. 6,85 m²):** Modern ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

- **Separate Toilette (ca. 1,85 m²):** Praktisch vom Bad getrennt für zusätzlichen Komfort.

- **Abstellraum (ca. 3,29 m²):** Direkt beim Eingang gelegen, ideal für Haushaltsgeräte oder Vorräte.

- **Gang/Flur (ca. 8,21 m²):** Verbindet alle Räume zentral und bietet Stellfläche für eine Garderobe.

- **Zusätzlicher Stauraum (SR – ca. 2,46 m²):** Perfekt als begehbarer Kleiderschrank oder kleines Büro.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre großzügigen Räume, sondern auch durch zwei sonnige **Balkone**, die zum Entspannen im Freien einladen. Die Raumaufteilung ist ideal für Familien, Paare oder auch Wohngemeinschaften.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <25m
Apotheke <250m
Klinik <700m
Krankenhaus <575m

Kinder & Schulen
Schule <375m
Kindergarten <150m
Universität <600m
Höhere Schule <825m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige
Geldautomat <150m
Bank <200m
Post <325m
Polizei <425m

Verkehr
Bus <25m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap