

**Moderne Singlewohnung mit großem Balkon - sanierter  
Altbau - 1170 Wien**



**Objektnummer: 8473/77**

**Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1902                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenoviert              |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 32,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 35,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 182,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,81                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 194.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 66,09 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 7,83 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Harald Winter

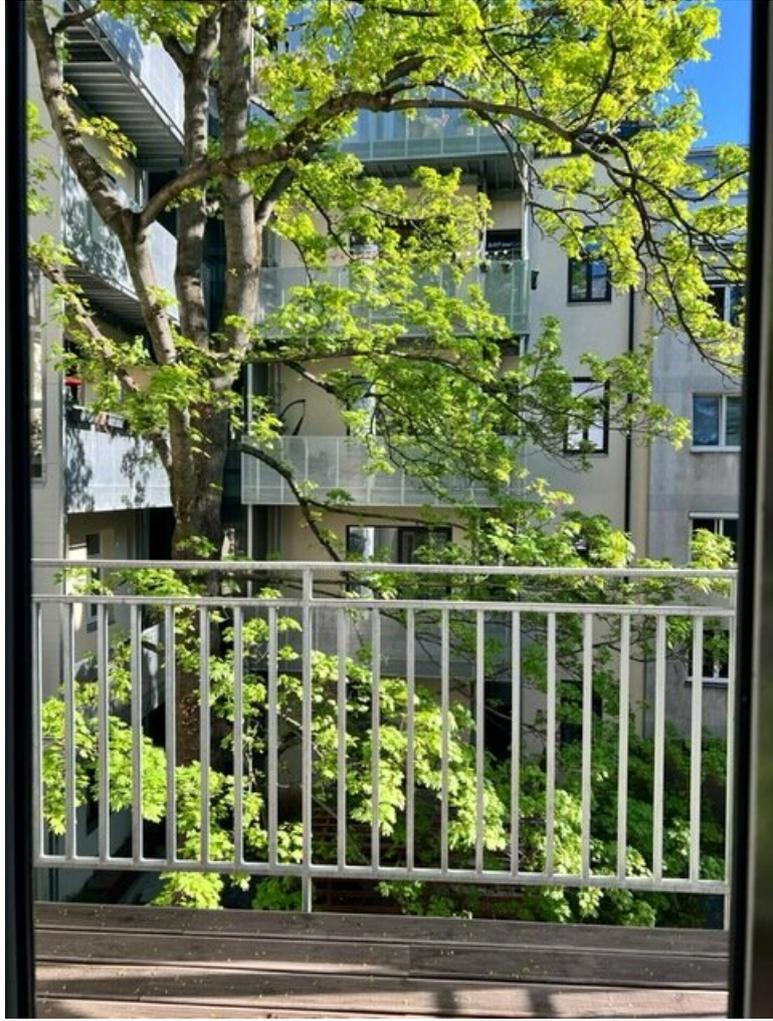
Winter Immobilien & Investments  
Schlossergäßchen 2  
2500 Baden

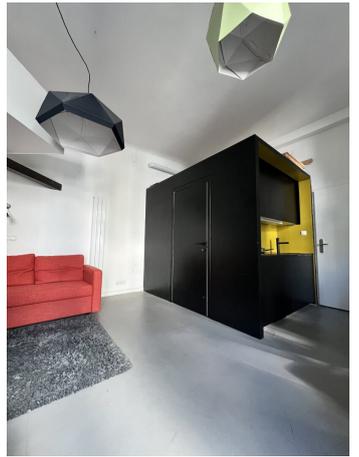
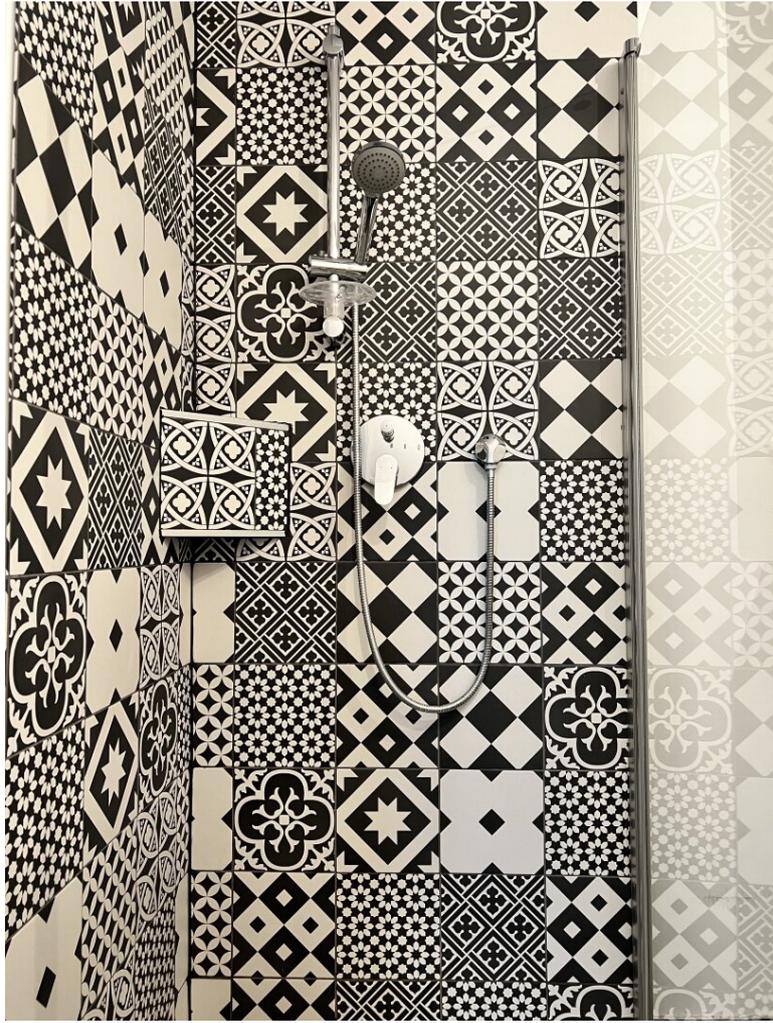
T +43 664 639 22 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

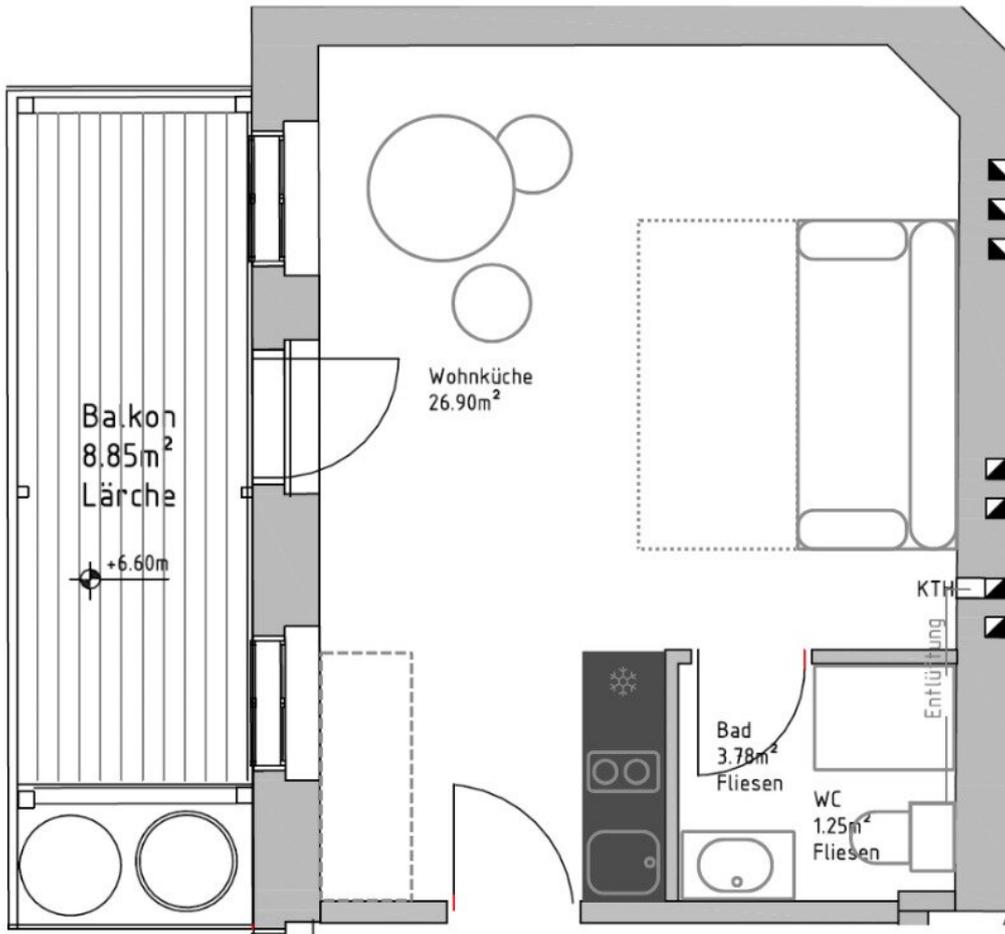












TOP 15  
32.10m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

.... **Überzeugt Sie der Ausblick vom Balkon?** Auf dem angebauten **8m<sup>2</sup> großen Innenhof Balkon** genießen Sie die Ruhe der Stadt! Das Plätschern des Wassers im darunterliegenden Innenhofgarten und der schöne Ausblick auf sanierte Altbauten lädt für entspannende Stunden am eigenen Balkon ein.

Die 1 Zimmerwohnung ist wahrlich ein Raumwunder auf 32m<sup>2</sup> Wohnfläche und vereint **Altbauflair mit modernen Komfort**. Große Fenster und ein ebenso **großzügiger Balkon** zum **ruhigen Innenhof** schaffen eine **helle und angenehme Wohnatmosphäre**.

Aufgrund der Gegebenheiten eignet sich diese Wohnung perfekt als **Single- oder Studentenwohnung**, aber auch als **Nebenwohnsitz oder Büro**.

Im Eingangsbereich wurde platzsparend, aber gleichzeitig eine sehr ansprechende moderne Einbauküche integriert, gegenüberliegend bietet ein Garderobekasten Stauraum und Ablageflächen. Besonderes Highlight in dem zentralen Wohnraum ist das **architektonisch in Szene gesetztes Hochbett**, welches auf zwei im 45° Winkel montierten Stahlträgern förmlich im Wohnzimmer schwebend situiert ist. Der Bereich unter dem Hochbeet bietet eine "kuschelige Ecke", die großen Fensterflächen und offene Gestaltung des Wohnbereich vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für 1-2 Personen. Der **Sanitärbereich ist als Cube (Raum im Raum - Konzept) ausgeführt** und direkt vom Wohnraum aus zu begehen, auch dieser besticht mit moderner und trendiger Gestaltung und Ausführung.

Wie den Fotos zu entnehmen ist, wurde bei der Neugestaltung der Wohnung ein besonderes Augenmerk auf ein durchdachtes Raumkonzept, Ausnutzung der Räumlichkeiten und trendige Interieur Lösungen gelegt.

**Überzeugen Sie sich gerne selbst von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung mit einem bis ins Detail durchdachten Raum- und Ausführungskonzept .**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf / Kontaktaufnahme, gerne telefonisch unter **0664 / 639 22 01** oder per E-Mail Anfrage unter **info@immo-winter.at**

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 <2.000m

Höhere Schule <1.000m

**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 <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap