Licht, Luft & Lebensqualität – Ihre stilvolle Stadtwohnung mit Balkon

Objektnummer: 5660/7487

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Nutzfläche:	56,54 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	319.900,00 €

Ihr Ansprechpartner

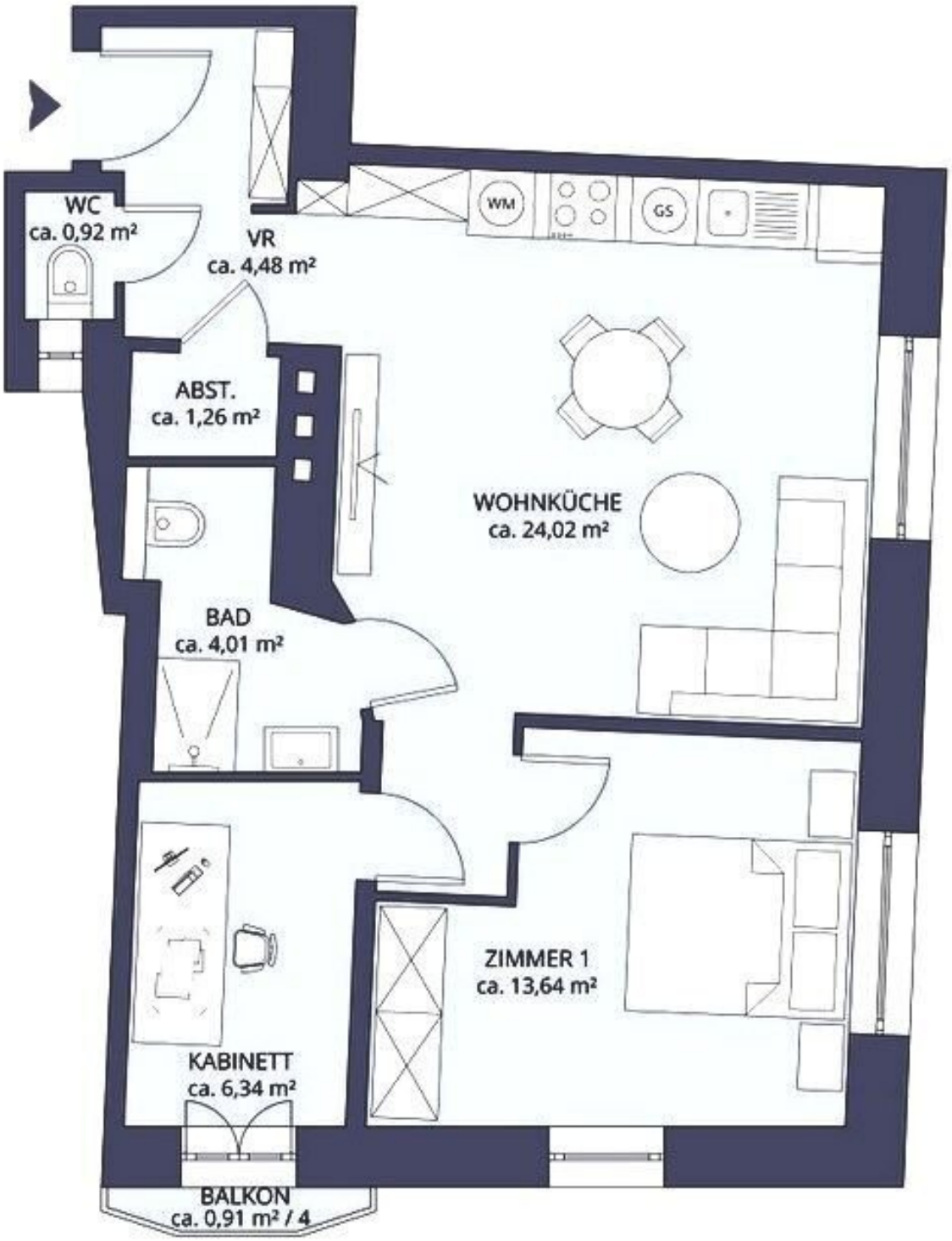
Uwe Fallmann

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 664 230 73 73

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

BERO



BERO
IMMOBILIEN

Etage 1
TOP 10

1m 5m

Objektbeschreibung

Wohlfühlen mit Stil – charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Homeoffice-Möglichkeit

Diese gemütliche und zugleich stilvolle ca. 56 qm Wohnung vereint durchdachtes Design mit einem echten Altbauflair. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die in einem **hochwertig sanierten Wiener Altbau** wohnen möchten – mit Platz für Individualität, Arbeiten von Zuhause und ruhige Stunden auf dem Balkon.

Lage – ruhiges Wohnen mit urbanem Flair

Eingebettet in eine ruhige Seitengasse im westlichen Teil des 14. Bezirks, liegt diese Wohnung in einem der lebenswertesten Grätzel Wiens. Nur wenige Schritte entfernt finden sich charmante Cafés, Nahversorger, Apotheken und öffentliche Verkehrsmittel – mit direktem Anschluss an den Gruschaplatz, die Hütteldorfer Straße (U3) und diverse Straßenbahnlinien.

Die Umgebung vereint das Beste aus Stadt und Erholung: In wenigen Minuten erreichen Sie nicht nur die Innenstadt, sondern auch den Schlosspark Schönbrunn, den Dehnepark oder den Wienfluss. **Ein ideales Wohnumfeld für alle, die urbanes Leben mit Ruhe und Qualität verbinden möchten.**

Die Wohnung – funktional geplant, liebevoll gestaltet

Nach dem Eintreten empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum**, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Rechter Hand liegt das separate WC, links ein praktischer Abstellraum.

Geradeaus öffnet sich der **offene Wohn- und Küchenbereich**, der durch seine Breite und große Fensterflächen besticht. Die Küche ist modern eingebaut, bietet viel Arbeitsfläche und integriert sich harmonisch in den Raum – ideal für gesellige Kochabende oder gemütliche Filmnächte.

Über den Flur erreichen Sie das **wohlproportionierte Schlafzimmer**, das Ihnen ausreichend Platz für ein Doppelbett und große Kleiderschränke bietet – oder Sie gestalten hier Ihre persönliche Ruheoase, ganz nach Ihren Vorstellungen.

Direkt nebenan befindet sich das **helle Badezimmer**, das mit einer komfortablen Dusche, stilvollen Fliesen und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Ein besonderes Highlight ist das **separate Kabinett**, das sich hervorragend als Homeoffice, Ankleidezimmer oder kleiner Rückzugsraum eignet. Von hier aus gelangen Sie auf den **ruhigen Balkon**, der perfekt für ein Glas Wein am Abend oder ein Frühstück in der

Morgensonne ist.

Highlights & Ausstattung

- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit harmonisch integrierter Küche
- Großes Schlafzimmer mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten
- Separates Kabinett – ideal für Homeoffice oder Hobbyraum
- Balkon in den ruhigen Innenhof
- Moderne Sanitärräume mit edler Verfliesung
- **Geölter Fischgrät-Klebeparkett** in allen Wohnräumen
- Fein abgestimmte Ausstattung mit Liebe zum Detail
- Ruhige Lage mit perfekter Anbindung

Ein Projekt vom erfahrenen Bauträger – Qualität in jedem Detail

Diese Wohnung ist Teil eines hochwertigen Sanierungsprojekts eines **renommierten Wiener Bauträgers**, der für seine stilvollen Altbauprojekte bekannt ist. Mit einem Auge für Funktionalität, Design und Langlebigkeit wurde dieses Objekt nicht nur modernisiert, sondern mit Charakter aufgewertet. Hier entstehen **wertbeständige Wohnungen**, die mit viel Feingefühl gestaltet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet wurden – ein Zuhause zum Wohlfühlen, für heute und morgen.

Fordern Sie jetzt das Expose mit allen weiteren Unterlagen an und fragen Sie uns nach unseren weiteren Wohnungsangeboten bei dieser Liegenschaft!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte Herrn Uwe Fallmann unter 0664/2307373 oder uwe.fallmann@bero-immobilien.at. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap