

**Wohnung zum grünen Innenhof in top Lage: 3 Zimmer mit Loggia, nur 3 Min zur U3 | Garage zur Miete im Haus**



**Objektnummer: 158**

**Eine Immobilie von SIG-Real Freude an Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,76 €
<b>USt.:</b>	17,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sabine Sigmund, MBA**

SIG-Real Freude an Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 123/3  
1060 Wien

T +43 680 200 33 55

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







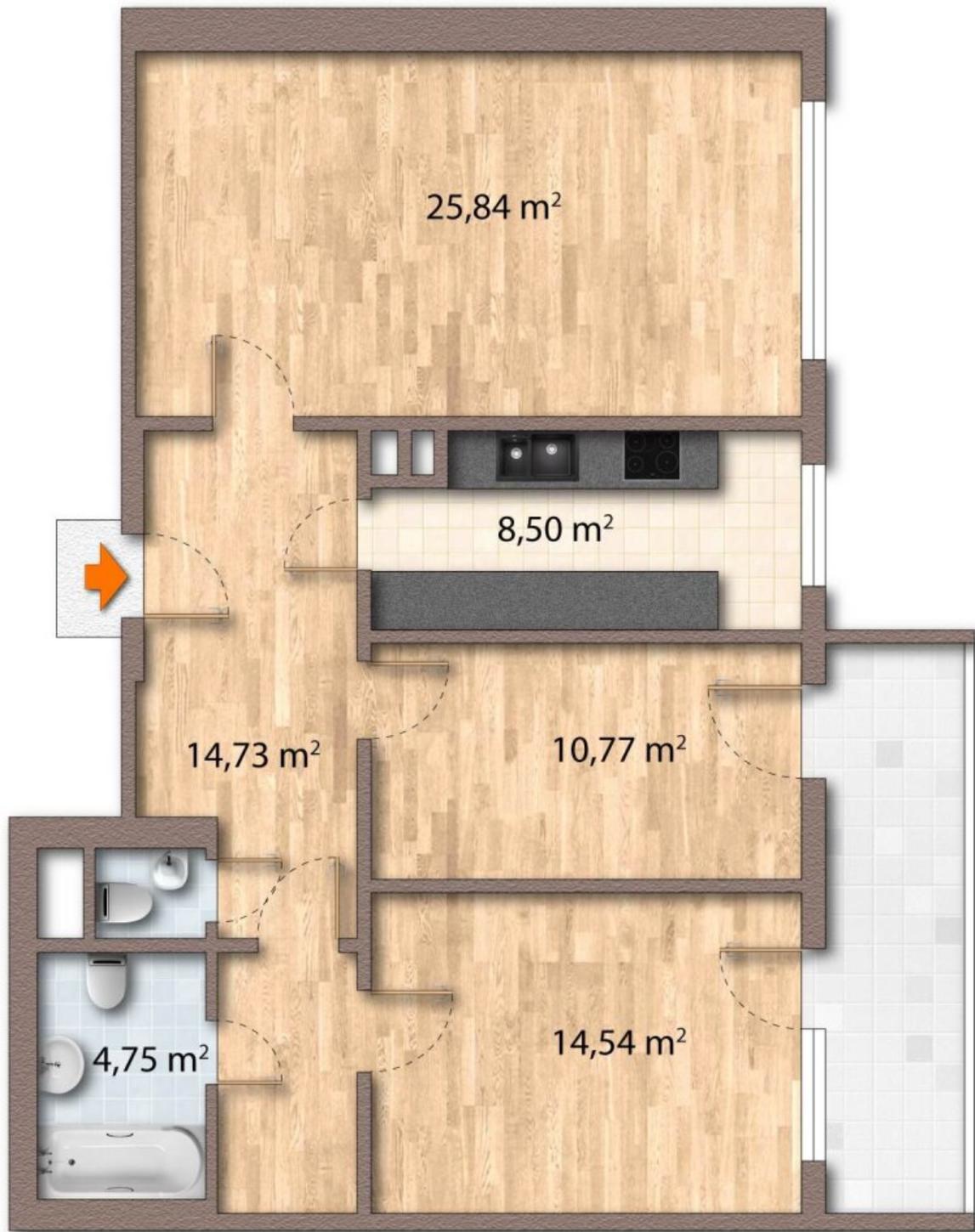












## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Familienwohnung mit zentraler Raumaufteilung, Loggia und perfekter Lage? Dann wird diese 3-Zimmer-Wohnung mit Grünblick genau das Richtige für Sie sein!

Vom Vorzimmer aus sind alle Räume zentral begehbar. Das Wohnzimmer hat mit fast 26m<sup>2</sup> eine gute Größe, sodass man hier auch eine Wohnküche schaffen könnte und die jetzige Küche als **Home-Office oder zusätzliches Kinderzimmer** nutzen könnte, wenn man das möchte. Das Vorzimmer bietet **viel Stauraum**. Das Badezimmer ist mit Badewanne und einer zusätzlichen Toilette ausgestattet. Trotz der zentralen Lage liegt die Wohnung **ruhig zur Hofseite**. Die ca. **9m<sup>2</sup> große Loggia** wurde verglast. Das Gebäude wird auf beiden Seiten von einer **kleinen grünen Oase** umgeben, mit Sitzgelegenheiten und Kinderspielplatz. Die Wohnung und das Gebäude befinden sich in einem guten, gepflegten Zustand. Eine Modernisierung von Küche und Bad ist empfehlenswert.

Die Wohnung liegt im **3. Liftstock** eines 1982 errichteten Gebäudes und die Räume sind nach Osten ausgerichtet. Heizung und Warmwasser laufen über Fernwärme, aktuell werden über die monatliche Vorschreibung dafür EUR 100,10 verrechnet.

Die monatlichen Kosten für **Betriebskosten und die Rücklage** belaufen sich auf ca. EUR 235,-. Der **Rücklagefonds** ist mit ca. EUR 476.500,- per 6/2025 dotiert. Ein **Garagenplatz** im Haus kann **zur Miete** übernommen werden, die Kosten betragen aktuell EUR 118,- im Monat.

### Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten:

Wer öffentlich unterwegs ist, findet hier durch die **U3 (Station Zieglergasse)**, die Nähe zur **U6 Westbahnhof** sowie die Straßenbahnlinie 5 eine top Verkehrsanbindung vor.

Egal ob Supermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Fitnesscenter usw., alles ist nur einen Steinwurf entfernt und als Erweiterung bietet sich der Naschmarkt mit all seinen Köstlichkeiten an.

**Lassen Sie sich diese Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit **vollständigen Kontaktangaben** (Name, Email, Tel.) berücksichtigt werden können.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap