

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia mit top
Ausstattung in Bestlage! 1140 Wien!**



Objektnummer: 5660/7484

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Nutzfläche:	56,73 m ²
Kaufpreis:	319.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Uwe Fallmann

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

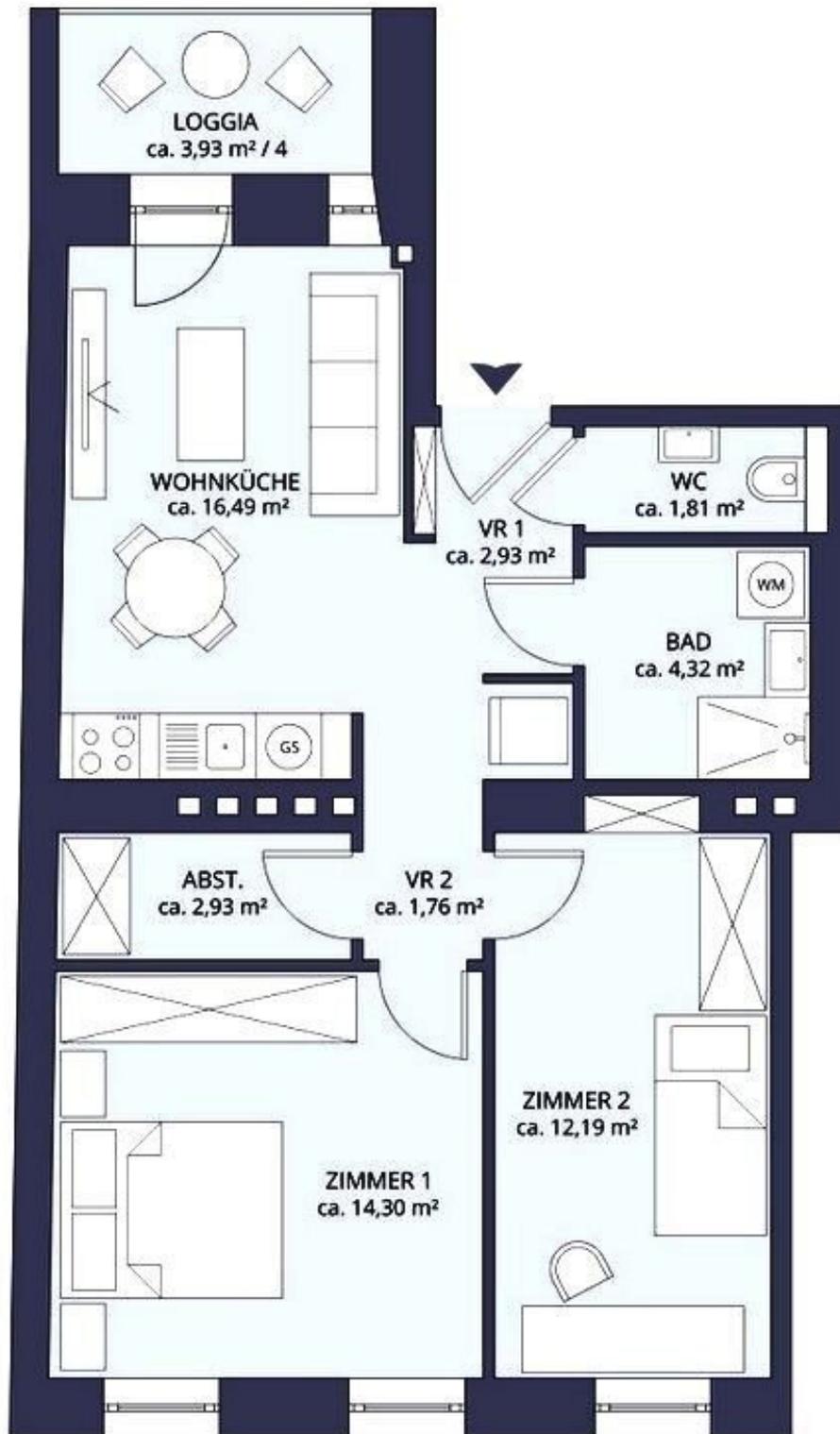
T +43 1 9978064
H +43 664 230 73 73

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









Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia – durchdachter Grundriss in hochwertig saniertem Altbau

Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet auf rund **62 m² Wohnfläche** plus Loggia ein durchdachtes Raumkonzept, das modernen Wohnkomfort mit Wiener Altbauflair verbindet. Ob als stilvolles Zuhause für Paare, als kleine Familienwohnung oder für anspruchsvolle Singles – **Top 6+7** überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, einem offenen Wohnbereich und zwei ruhigen Schlafzimmern.

Lage – urban, ruhig & besonders lebenswert

Die Wohnung befindet sich im westlichen Teil des 14. Bezirks – einem Grätzel, das für seine Lebensqualität, gute Infrastruktur und gewachsene Nachbarschaft geschätzt wird. In unmittelbarer Nähe liegt der beliebte Gruschaplatz mit kleinen Geschäften, Cafés und Nahversorgern. Die Lage ist hervorragend angebunden: In wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Straßenbahnlinien sowie die U3-Station Hütteldorfer Straße, die Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum bringt. Gleichzeitig laden zahlreiche Grünflächen, wie der nahe Wienfluss-Radweg oder der Schlosspark Schönbrunn, zur Erholung ein. **Eine ruhige Stadtlage mit urbanem Flair und hoher Alltagstauglichkeit.**

Die Wohnung – durchdacht geplant & mit wohnlicher Leichtigkeit

Beim Eintreten empfängt Sie ein angenehm gestalteter Vorraum, der den idealen Auftakt zur Wohnung bildet. Rechter Hand befindet sich das separate WC – praktisch positioniert und dezent vom restlichen Wohnbereich getrennt. Gleich daneben öffnet sich das stilvoll verflieste Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss – funktional, elegant und mit Liebe zum Detail ausgestattet.

Geradeaus gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich – das Herzstück dieser Wohnung. Helle Fensterflächen durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Die Anschlüsse für eine Küchenzeile sind vorbereitet, sodass Sie diesen Bereich ganz nach Ihrem Geschmack gestalten können – sei es offen und modern, klassisch mit Esstisch oder als gemütlicher Wohnraum mit Kochbereich. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Loggia – ein ruhiger Ort für entspannte Momente im Freien.

Ein zweiter, kleiner Flur führt in den privaten Teil der Wohnung, wo sich zwei angenehm geschnittene Zimmer befinden. Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Raum für ein großzügiges Bett, Stauraum und persönliche Rückzugszonen. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als ruhiger Arbeitsplatz – je nach Lebensstil und Bedarf.

Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für wertvollen Stauraum im Alltag und rundet das Raumgefühl harmonisch ab.

Die Ausstattung im Überblick

- **ca. 56,73 m² Wohnfläche + 3,93 m² Loggia**
- **Geölter Fischgrät-Klebeparkett** in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige, edle **Feinsteinzeug-Fliesen** in Bad und WC
- **Separate Küche im Wohnraum** mit idealer Aufteilung
- **Zwei Schlafzimmer** und kompakter Abstellraum
- Ruhige **Loggia**
- Großzügige Fenster für viel Tageslicht

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Ein Projekt vom erfahrenen Bauträger – Qualität, die bleibt

Diese Wohnung ist Teil eines aufwendig und stilvoll revitalisierten Altbauprojekts eines **renommierten Bauträgers**, der für seine Qualität und Substanz in der Wiener Immobilienlandschaft bekannt ist. Mit einem feinen Gespür für Raum, Funktion und Ästhetik wurde hier eine Wohnung geschaffen, die **nicht nur mit hochwertiger Ausführung**, sondern auch mit **nachhaltigem Wohnwert** überzeugt. Vom geölten Fischgrätparkett über moderne Sanitärausstattung bis hin zu einer cleveren Raumaufteilung – hier stimmt jedes Detail.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Die

Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Die Verkäuferschaft wurde auf die Vorlagepflicht eines Energieausweises hingewiesen und wird diesen nachreichen. Bis dahin gilt jene Gesamtenergieeffizienz als vereinbart, die dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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