

## Wo Wien durchatmet – Charmante Wohnung mit Raum zum Leben



Küche

Objektnummer: 8148

Eine Immobilie von 4immobilien OG

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	438,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pierre Lechner**

4immobilien  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 41 288 96





# Objektbeschreibung

## Objektdaten:

- **Lage:** Erdgeschoss
- **Wohnfläche:** Laut Plan 72,6 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Kellerabteil:** ca. 5 m<sup>2</sup>
- **Wasch-/Trockenraum:** gemeinschaftlich nutzbar im Keller
- **Barrierefreier Zugang:** über den Hintereingang möglich
- **Heizkosten:** in den Betriebskosten enthalten
- **Garagenplatz:** Anmietung möglich
- **Küche:** ca. 4 Jahre alt, inkl. aller Geräte – Ablöse € 3.000 (VHB)

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrparteienhauses bietet mit 72,6 m<sup>2</sup> lt. Plan (Nutzwertgutachten und weitere Unterlagen werden gerade eingeholt) eine durchdachte Raumaufteilung und ein komfortables Wohngefühl – ideal für Paare, kleine Familien oder Anleger. Die Wohnung überzeugt durch einen barrierefreien Zugang über den Hintereingang, was besonders für mobilitätseingeschränkte Personen attraktiv ist.

Der zentrale Vorraum verbindet alle Räume: Zwei helle Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie eine separate Küche mit moderner Einbauküche (gegen Ablöse). Das Badezimmer ist mit Badewanne ausgestattet, das WC ist separat. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein ca. 5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil.

Gemeinschaftliche Einrichtungen wie ein Wasch- und Trockenraum im Keller erleichtern den Alltag. Ein Garagenplatz kann bei Bedarf angemietet werden.

## **Nahversorgung & Infrastruktur:**

- Supermärkte, Apotheken, Banken, Bäckereien in unmittelbarer Umgebung
- Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten rund um den **Wienerberg**, z. B. Joggen, Radfahren oder Golfen
- Naherholungsgebiet Wienerberg mit Badeteich, Parkanlagen und Hundezone

## **Fazit zur Lage:**

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und grünen Teil Favoritens – mit optimaler Anbindung an das Wiener Stadtzentrum. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naherholungsgebiet sowie die ruhige Wohnstraße, die dennoch sämtliche städtische Infrastruktur bietet.

Bei Interesse an dieser Immobilie oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.