

**Tolle Innenstadtwohnung mit Loggia und Garagenplatz für
Anleger oder Eigennutzung**



Objektnummer: 8233

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1050 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 79,95 m ² |
| Nutzfläche: | 95,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 4,63 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 26,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,07 |
| Kaufpreis: | 360.000,00 € |
| Betriebskosten: | 151,19 € |
| Heizkosten: | 66,66 € |
| USt.: | 25,97 € |
| Provisionsangabe: | |

12.960,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Mag. (FH) Romana Enzmann

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems





4



4



4



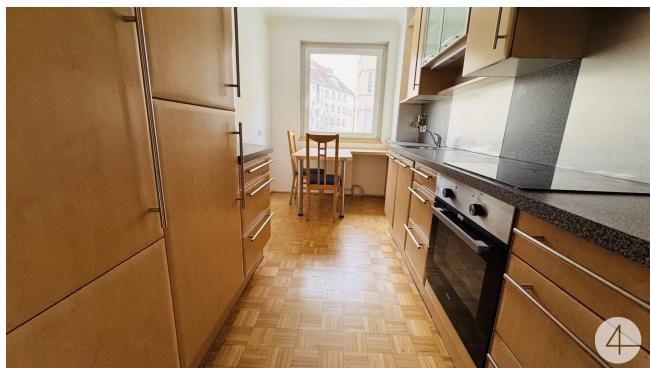
4



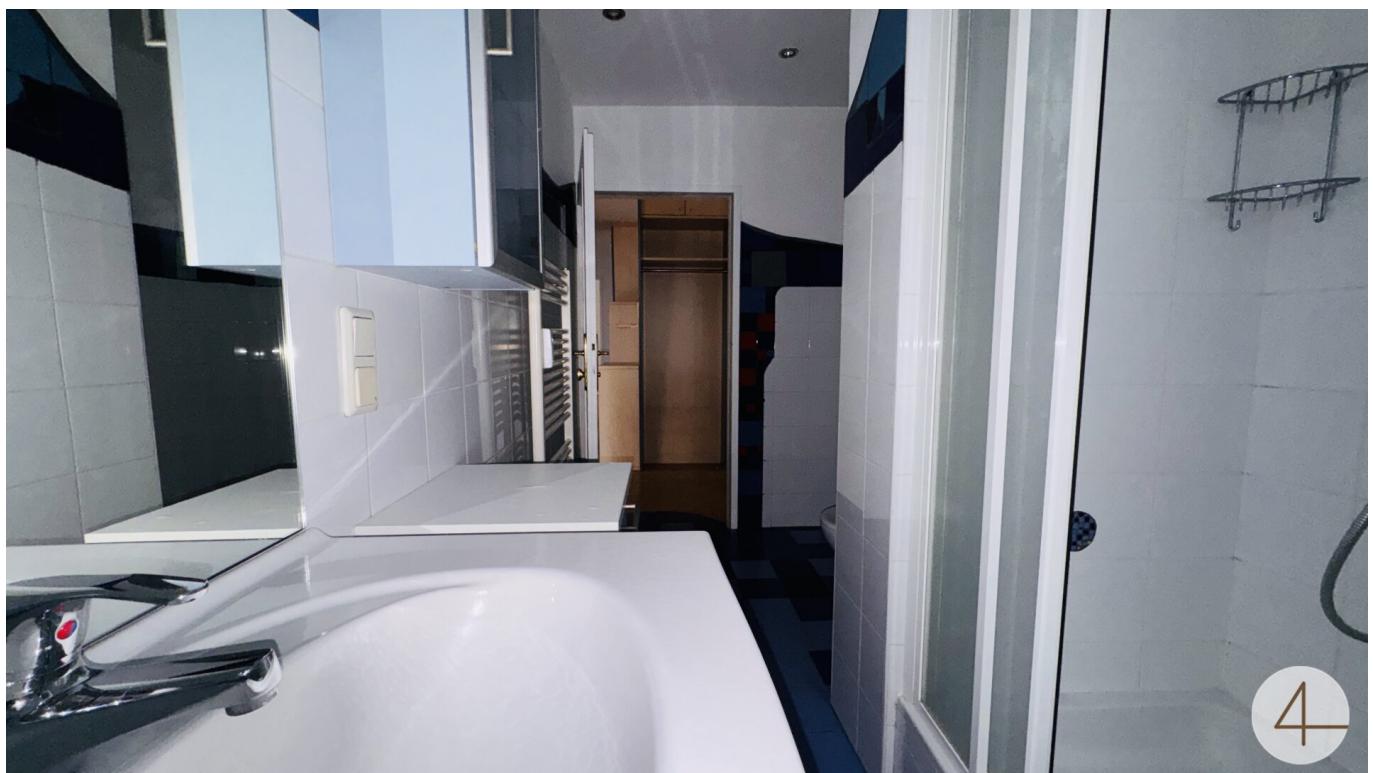
4



4

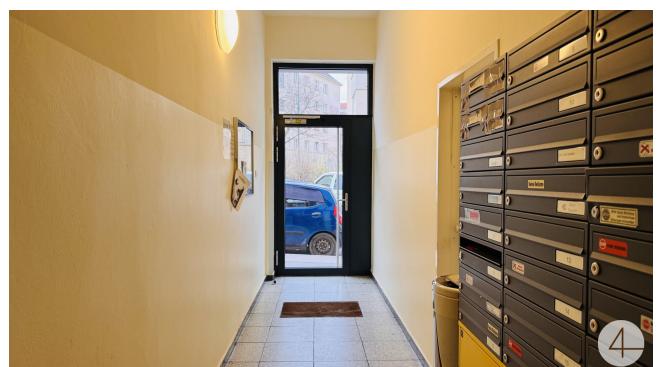
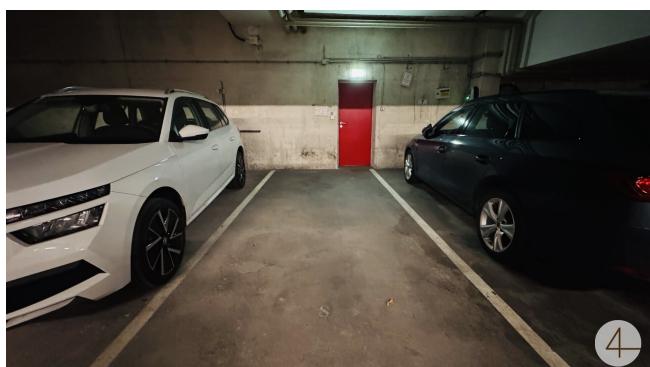




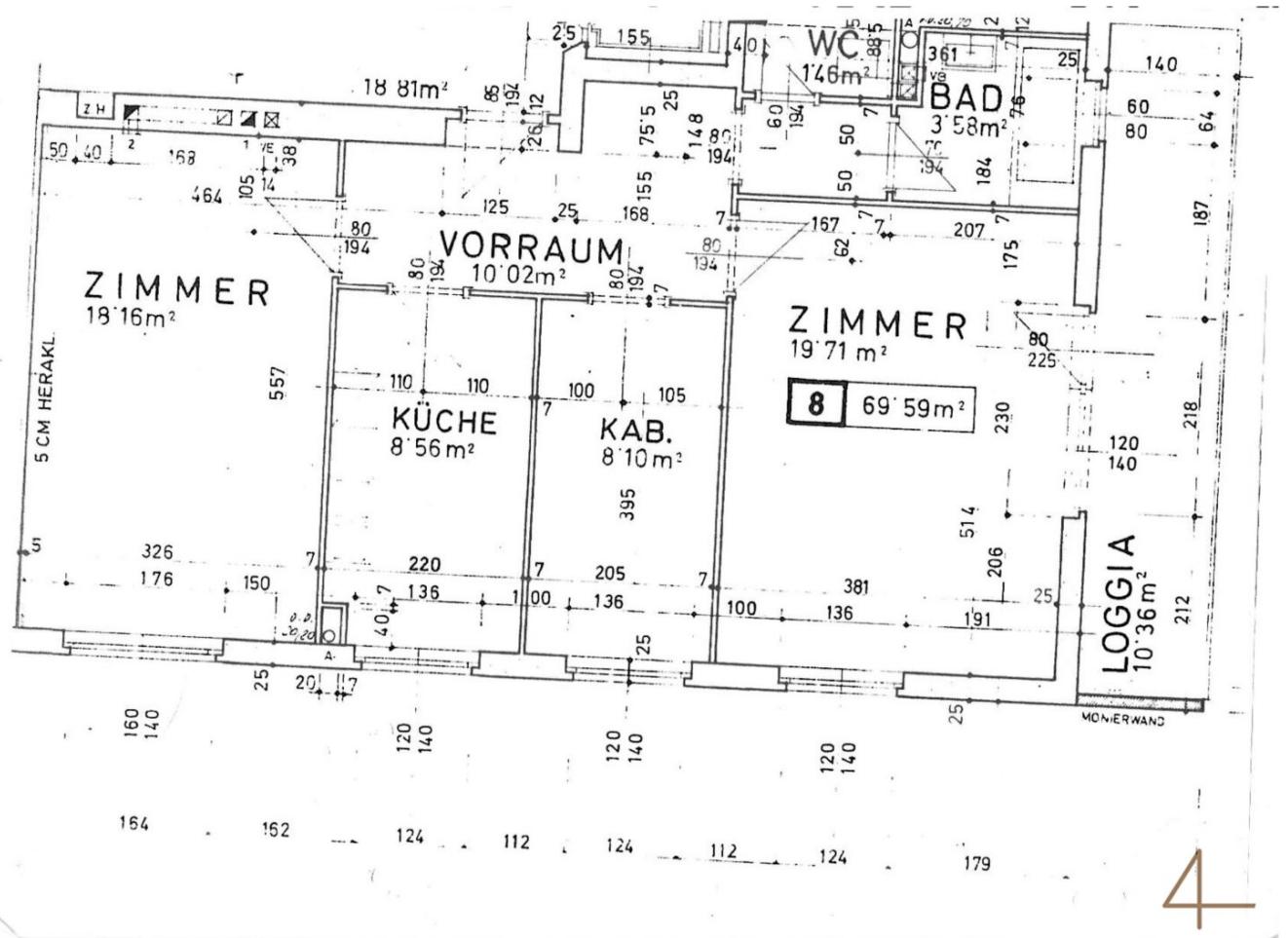














LEGENDE

- 01 Vorraum - 10,02 m²
- 02 Zimmer - 18,16 m²
- 03 Küche - 8,56 m²
- 04 Zimmer - 8,10 m²
- 05 Zimmer - 19,71 m²
- 06 Bad
- 07 Loggia - 10,36 m²

4

Objektbeschreibung

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 5. Bezirk – Einsiedlergasse

Zum Verkauf gelangt eine helle und ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80m² (mit Loggia) im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock einer gepflegten Anlage und überzeugt durch ihre angenehme Ecklage, die für viel Tageslicht und eine optimale Durchlüftung sorgt.

Erst in diesem Jahr 2025 wurden die Fenster erneuert und es wurden Fenster mit Dreifachverglasung der Firma Winkhaus eingebaut.

Das Badezimmer im Design von Hundertwasser wurde von einem seiner Schüler damals verfliesst.

Highlights der Wohnung:

- ca. 80m² Nutzfläche (ohne Keller)
- 3 gut aufgeteilte Zimmer
- Verbaute Loggia – ideal als Wohnraum nutzbar
- Sehr hell und ruhig durch Ecklage
- 2. Stock ohne Einsicht, optimaler Lichteinfall
- Bad und Küche komplett ausgestattet
- DAN Einbauküche
- Geringe Betriebskosten

- Praktischer Grundriss – perfekt zum Durchziehen und Wohlfühlen
- im Haus stehen ein Kinderwagen/Fahrradraum und eine moderne Waschküche zur Verfügung

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine ruhige und gleichzeitig gut angebundene Lage im Herzen des 5. Bezirks suchen. Sie eignet sich auch wunderbar zur Vermietung.

Lage:

Die Einsiedlergasse bietet eine hervorragende Infrastruktur, schnelle Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Grünflächen in unmittelbarer Nähe.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und stehen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung!

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.