

**75m<sup>2</sup> WOHNTRAUM | 35m<sup>2</sup> GARTEN | TIEFGARAGE**



**Objektnummer: 1967/76**

**Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	429.999,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.733,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	360,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

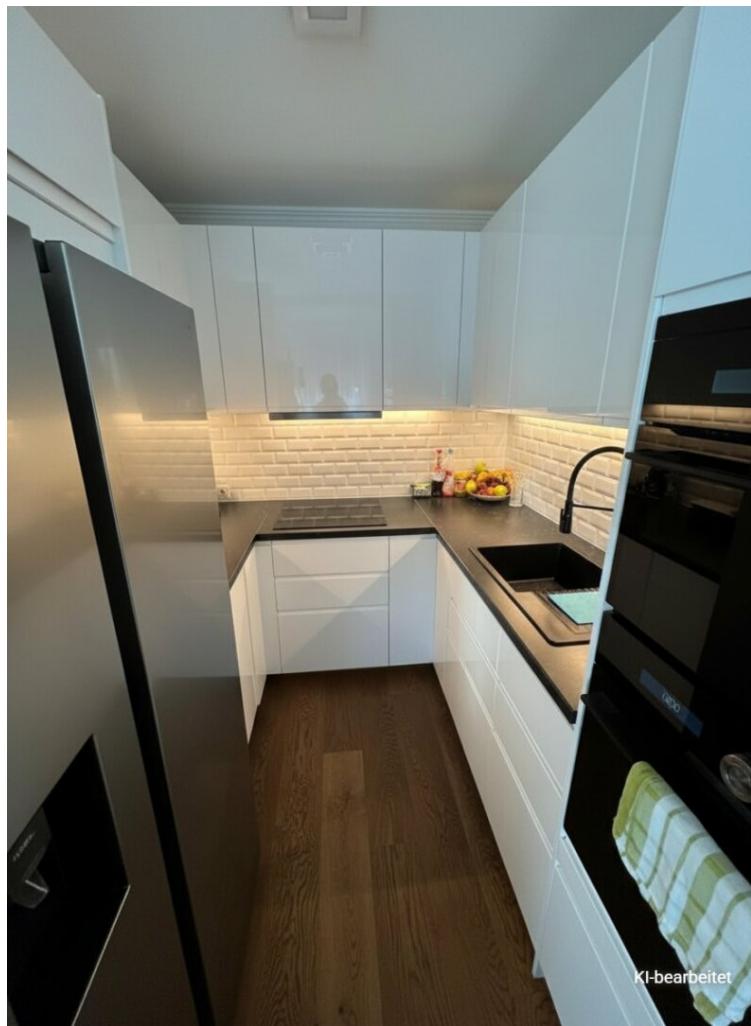
## Ihr Ansprechpartner

### Stefanie Szkopecz

Die Immobilien Meisterei  
Brühler Straße 98  
2340 Mödling

H +43 664 2527961

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











# Objektbeschreibung

## IHRE 3-ZIMMER-OASE IM ALTBAU – SO FINDET MAN DAS NICHT MEHR!

75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. **2 großzügige Schlafzimmer.** Ein durchdachtes **offenes Wohn-/Ess-/Küchen-Areal.** Ein Garten. Ein Parkplatz in der Tiefgarage. Und Modernität, die respektvoll mit Altbau-Charme harmoniert.

### Das Konzept – Offenes Wohnen auf höchstem Niveau:

Vergessen Sie enge Boxen und dunkle Zimmer. Diese Wohnung **lebt vom Raum und vom Licht.** Das zentrale **Wohn-/Ess-/Küchen-Areal** ist Ihr Lebensmittelpunkt – offen, luftig, großzügig. Hier verschmelzen Kochen, Essen und Wohnen zu einer harmonischen Erfahrung.

### Die Schlafzimmer – Ihre privaten Rückzugsorte:

2 helle, großzügig geschnittene **Schlafzimmer** geben Ihnen Flexibilität und Privatsphäre, wenn Sie sie brauchen. Hauptschlafzimmer mit Komfort. Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice mit Ruhe. **Die perfekte Balance zwischen Offenheit und Intimität.**

### Die Details, die zählen:

- **Böden:** Elegante Mischung aus Parkett und Fliesen – zeitlos und praktisch
- **Fenster:** Doppel- und Mehrfachverglasung mit elektrischen Rollläden – Ruhe oder Licht, Sie entscheiden
- **Bad:** Großzügig, funktional, mit Dusche – echte Entspannung
- **Separate Toilette** – praktisch für Haushalte mit mehreren Personen
- **Wasch-/Trockenraum, Fahrradraum in der Wohnanlage** – alles ist durchdacht

### UND DANN – DER GARTEN!

35 m<sup>2</sup> **privater Garten** – im 10. Bezirk ein **echtes Privileg.** Das ist kein Balkonkasten. Das ist **grüner Raum zum Leben.** Morgenkaffee unter freiem Himmel. Kinder beim Spielen beobachten. Pflanzen züchten. Sommernächte mit Freunden. Ein Westbalkon/eine Terrasse machen es perfekt – die Sonne begleitet Sie durch den ganzen Tag.

### Komfort & Sicherheit:

- **1. Etage mit Aufzug** – nie wieder Treppen schleppen
- **Tiefgarage** – Ihr Auto ist sicher und gleich da
- **Keller (5 m<sup>2</sup>)** – wo bleibt nur das ganze Zeug? Hier.
- **Seniorengerecht & Rollstuhlgerecht** – Design für alle Lebensphasen
- **Fernwärme & Zentralheizung** – warme Winter, keine Sorgen

### **Energieeffizienz, die rechnet sich:**

Mit Heizwärmebedarf B (35,1 kWh/m<sup>2</sup>a) und fGEE 1,37 heizt und kühlt diese Wohnung intelligent. Ihre Nebenkosten bleiben moderat (€360/Monat), die Umwelt freut sich.

**Diese Wohnung ist kein Objekt – es ist eine Lebensphilosophie.**

Für den, der:

- **Offenes Wohnen liebt** – gemeinsam kochen, essen, leben
- **Ruhe braucht**, aber nicht abgeschnitten sein will
- **Grünes Licht** liebt, ohne auf City-Energie zu verzichten
- **Qualität schätzt** über Größe
- **Im 10. Bezirk ankommen** möchte – dort, wo Wien am lebendigsten ist
- **Jetzt Nägel mit Köpfen machen** will – nicht irgendwann

**Besichtigungstermin jetzt vereinbaren.** Diese Wohnung wird nicht lange stehen – das ist keine Drohung, das ist die Realität solcher Objekte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap