

**TRAUMHAFTE 3-ZIMMER-WOHNUNG mit Loggia in 1230  
Wien! Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 1757/398**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2013                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 77,62 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 80,34 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 2,85 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,88                           |
| Kaufpreis:                    | 349.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 180,00 €                         |
| USt.:                         | 18,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



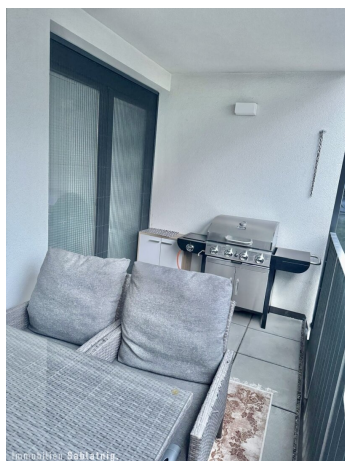
**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig









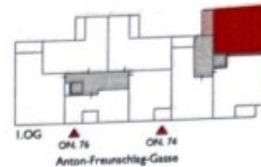




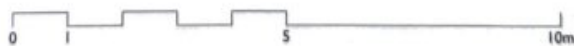
# 1230 Wien, Anton-Freunschlag-Gasse 74-76

## Anton-Freunschlag-Gasse 74 - TOP 05

|                       |   |                            |
|-----------------------|---|----------------------------|
| VORRAUM               | = | 11.21 m <sup>2</sup>       |
| BAD                   | = | 4.79 m <sup>2</sup>        |
| WC                    | = | 1.41 m <sup>2</sup>        |
| WOHNKÜCHE             | = | 23.81 m <sup>2</sup>       |
| ABSTELLRAUM           | = | 2.82 m <sup>2</sup>        |
| ZIMMER                | = | 14.36 m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER                | = | 11.05 m <sup>2</sup>       |
| LOGGIA                | = | 8.17 m <sup>2</sup>        |
| <b>WOHNNUTZFLÄCHE</b> | = | <b>77.62 m<sup>2</sup></b> |
| KELLERABTEIL 74/05    | = | 2.85 m <sup>2</sup>        |



- WÄRMEDÄMMUNG
- STAHLBETON
- GIPSKARTON EI 90
- GIPSKARTON
- PARKETT
- FLIESEN
- FEINSTEINZEUG
- BETONPLATTEN



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALT TECHNISCH UND ARCHITEKTONISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

## Objektbeschreibung

Diese moderne und lichtdurchflutete **3-Zimmer-Etagenwohnung** befindet sich in ruhiger **Innenhoflage** im begehrten **23. Bezirk (1230 Wien)** und vereint Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Immobilie liegt im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und eignet sich ideal für **Familien, Paare oder Anleger**.

### Wohnfläche & Raumaufteilung

Auf einer großzügigen Wohnfläche von **ca. 77,62 m²** überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente:

- **Großzügiges Wohnzimmer** mit viel Tageslicht, **Klimaanlage** und direktem Zugang zur **Loggia**
- **Südausrichtung** für optimale Lichtverhältnisse
- **Zwei weitere Zimmer**, flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Voll ausgestattete, moderne Einbauküche** – funktional und stilvoll zugleich
- **Modernes Badezimmer** mit Badewanne
- **Separates WC**

Die Loggia mit **Stadtblick** lädt zum Entspannen ein – ob bei einem Glas Wein am Abend oder beim Genießen der Sonne am Wochenende.

### Ausstattung & Komfort

Diese Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige und zeitgemäße Ausstattung:

- Elegantes **Parkett** und moderne **Fliesen**

- **Fußbodenheizung** für angenehme Wärme
- **Klimaanlage** im Wohnbereich
- **Personenaufzug** im Haus
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Neuwertiger Zustand** – sofort bezugsfertig

Ein **Tiefgaragenplatz** kann bequem im Haus **angemietet** werden.

## **Grillen auf Balkon & Loggia – ausdrücklich erlaubt**

Ein besonderes Highlight für Genießer:

? **Das Aufstellen eines Grills auf dem Balkon bzw. der Loggia ist erlaubt.**

? **Seitens der Eigentümergeinschaft bestehen keine Einwände gegen gelegentliches Grillen in den Sommermonaten.**

Damit eignet sich die Wohnung ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden – ein echter Mehrwert in einer Stadtwohnung.

## **Möbelablöse**

Für die **hochwertige Einbauküche sowie das vorhandene Inventar** ist eine **Möbelablöse in Höhe von € 20.000,-** vorgesehen.

Diese umfasst geschmackvolle, moderne Ausstattungselemente und ermöglicht einen **sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand**.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: **Bus- und Bahnverbindungen** befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie anderer Bezirke.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar:

- Ärzte, Apotheken und Kliniken
- Schulen und Kindergärten
- Supermärkte und Bäckereien

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und urbaner Nähe sorgt für eine **hohe Lebensqualität**.

## **Fazit**

Diese stilvolle Wohnung bietet Ihnen ein modernes Zuhause in hervorragender Lage – perfekt für Eigennutzer wie auch als wertstabile Investition. Der hohe Wohnkomfort, die durchdachte Raumaufteilung und die attraktive Infrastruktur machen dieses Objekt zu einer echten Gelegenheit. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und starten Sie Ihr neues Kapitel! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: **Daniel Robin Schmidt** [+436765553920](tel:+436765553920) oder [schmidt@immobilien-sablatnig.at](mailto:schmidt@immobilien-sablatnig.at)

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap