

# Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung für gehobene Ansprüche | 1030 Wien



Wohnküche Virtual Staging

**Objektnummer: 6729/932**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	75,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,43 €
<b>USt.:</b>	17,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien

T +43 1 934 60 48









Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
75.1 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## Über die Wohnung

Wer das Besondere sucht, wird in dieser top sanierten 3-Zimmer-Wohnung im Herzen des 3. Bezirks fündig. Schon beim Betreten des kompakten Vorraums wird klar, dass hier mit viel Liebe zum Detail renoviert wurde. Der neu verlegte, hochwertige Parkettboden zieht sich wie ein roter Faden durch alle Wohnräume und verleiht der gesamten Wohnung eine warme, edle Atmosphäre.

Das Herzstück der Immobilie ist die beeindruckende, über 40 m<sup>2</sup> große Wohnküche. Sie bietet nicht nur ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und gesellige Abende, sondern besticht vor allem durch ein durchdachtes Lichtkonzept: Indirekte Beleuchtung setzt den Raum perfekt in Szene und schafft ein modernes, gemütliches Ambiente, das man so nur selten findet.

Auch in den Sanitärbereichen wurde konsequent auf Qualität gesetzt. Das Badezimmer präsentiert sich als moderne Wohlfühloase, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne und ästhetischen Möbeln, die den Erstbezug-Charakter unterstreichen. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot funktional ab. Die beiden weiteren Zimmer bieten ideale Rückzugsorte – ob als großzügiges Schlafzimmer oder ruhiges Home-Office. Hier wohnen Sie am Puls der Stadt, ohne auf hochwertigen Rückzugskomfort verzichten zu müssen.

## Die Highlights auf einen Blick

- **Zustand:** Frisch saniert (Erstbezug-Standard).
- **Böden:** Neu verlegter Echtholz-Parkett.
- **Beleuchtung:** Indirekte Lichtakzente in der Wohnküche.
- **Sanitär:** Ästhetische Badmöbel und moderne Armaturen.
- **Badezimmer:** Ausstattung mit entspannender Badewanne & WC.
- **Extra:** Zusätzliches separates Gäste-WC.
- **Lage:** Top-Anbindung im 3. Bezirk (Nähe U3 & Rochusmarkt).

## Die Raumaufteilung im Detail

- Wohnküche mit ca. 35,79 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 mit ca. 10,25 m<sup>2</sup>

- Zimmer 2 mit ca. 14,78 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC mit ca. 4,96 m<sup>2</sup>
- Gang mit ca. 5,83 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit ca. 2,16 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit ca. 1,37 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap