

**Idyllisch im Grünen, von Gärten umgeben – und doch  
direkt an der U-Bahn**



**Objektnummer: 22157**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Helene-Thimig-Weg 5  |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1230 Wien            |
| Baujahr:          | 2019                 |
| Zustand:          | Gepflegt             |
| Alter:            | Neubau               |
| Wohnfläche:       | 111,05 m²            |
| Zimmer:           | 4                    |
| Bäder:            | 2                    |
| WC:               | 2                    |
| Balkone:          | 1                    |
| Heizwärmebedarf:  | A 16,50 kWh / m² * a |
| Kaufpreis:        | 665.000,00 €         |
| Betriebskosten:   | 218,66 €             |
| USt.:             | 25,67 €              |
| Provisionsangabe: |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

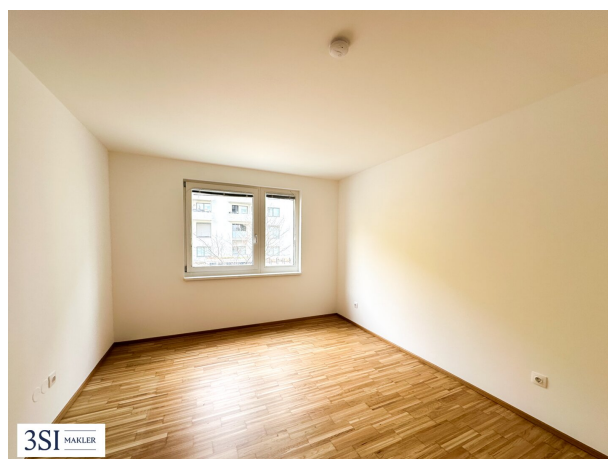
## Ihr Ansprechpartner

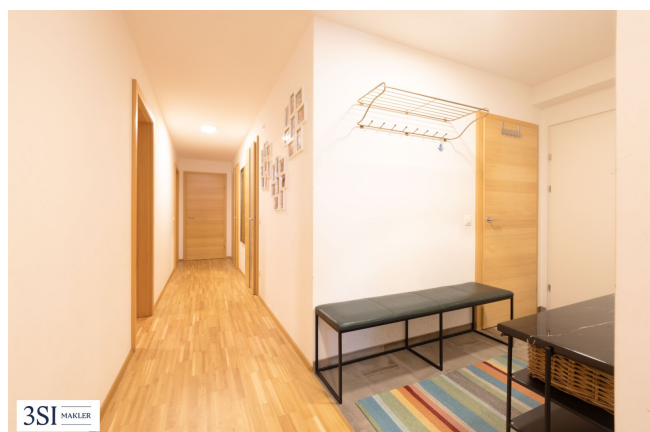
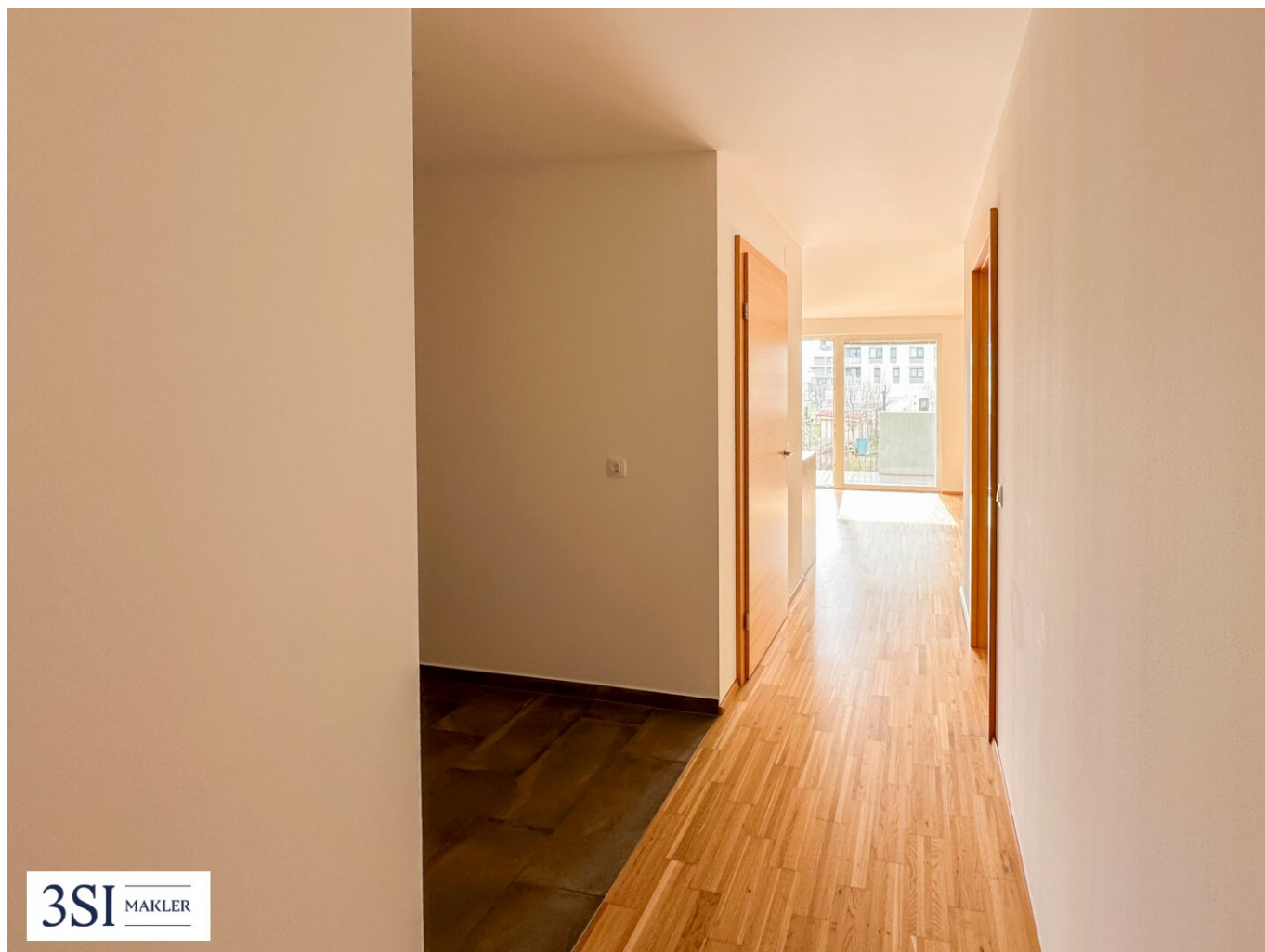


**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien











## Helene-Thimig-Weg 5

1230 Wien

Top 5.013 • 1.OG

Wohnfläche 111,05 m<sup>2</sup>  
Terrasse 10,2 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Abstellraum
- 3 Wohn/Küche
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- 7 Abstellraum
- 8 Bad
- 9 Bad
- 10 Garderobe
- 11 Balkon



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

Ankommen, durchatmen, zuhause sein - schon der großzügige Vorraum mit praktischer Garderobe heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen. Hier beginnt ein Wohngefühl, das Geborgenheit und Großzügigkeit perfekt verbindet.

Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit moderner EWE-Küche – ein Ort, an dem gemeinsam gekocht, gelacht und gelebt wird. Große Fensterflächen durchfluten den Raum mit Licht und führen direkt auf den südlich ausgerichteten Balkon. Genießen Sie hier sonnige Stunden oder laue Sommerabende mit Blick ins Grüne.

Drei flexibel nutzbare Zimmer bieten Raum für alles, was das Leben mit sich bringt, Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder ein ruhiger Rückzugsort als Schlafzimmer. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag, ein Bad mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, das zweite Badezimmer mit Dusche und WC bietet zusätzliche Funktionalität – ideal für Familien oder Besuch.

Zwei praktische Abstellräume schaffen wertvollen Stauraum und Ordnung, ergänzt durch ein eigenes Kellerabteil.

Das Wohnkonzept endet jedoch nicht an der Wohnungstür, zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen wie Sauna, Werkstatt, Gymnastikraum und weitere Begegnungszonen schaffen Lebensqualität weit über das Gewohnte hinaus. Für Naturliebhaber und Hobbygärtner eröffnet sich ein kleines Paradies, ob im eigenen Gartenbereich oder im Gemeinschaftsgarten mit der Möglichkeit zum gemeinsamen Ernten – hier wächst nicht nur Gemüse, sondern auch Nachbarschaft.

Lassen Sie sich verzaubern von diesem besonderen Zuhause im Grünen – einem Ort, der Ruhe schenkt und zugleich Raum für ein aktives, gemeinschaftliches Leben bietet.

Ein KFZ-Stellplatz steht um EUR 25.000 zum Verkauf und rundet dieses attraktive Angebot ideal ab.

### Lage:

Die Wohnanlage am Helene-Thimig-Weg 5 im 23. Bezirk vereint naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung genießen Sie hier ein Lebensgefühl fernab vom Trubel – und sind dennoch bestens angebunden.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von

einer sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung, die Sie rasch und unkompliziert in die Wiener Innenstadt bringt – ideal für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das Alltagstauglichkeit und Lebensqualität harmonisch verbindet.

## **Nebenkosten:**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <575m  
Klinik <725m  
Krankenhaus <725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <275m  
Universität <4.175m  
Höhere Schule <3.525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m  
Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <575m

### **Sonstige**

Geldautomat <450m

Bank <450m  
Post <425m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <300m  
U-Bahn <100m  
Straßenbahn <2.100m  
Bahnhof <450m  
Autobahnanschluss <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap