

119 m² Wohnraum mit 2 Loggien, Hobbyraum & Tiefgarage in 1230 Wien !Da geht si was aus!



Wohn-, Essbereich in Richtung Küche

Objektnummer: 8359/302

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,95 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	465.982,00 €
Betriebskosten:	347,95 €
USt.:	2,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling







KI-bearbeitet





Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause mit Platz zum Leben

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur ausreichend Wohnfläche, sondern vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen. Mit rund **119 m² Wohnfläche**, **zwei Loggien** und einem zusätzlichen **Hobbyraum mit Fenster** überzeugt diese Immobilie durch ein durchdachtes Raumkonzept und hohen Wohnkomfort.

In angenehmer Lage des 23. Bezirks erwartet Sie ein Zuhause, das Familien, Berufstätigen im Homeoffice sowie allen, die Wert auf großzügige Wohnverhältnisse legen, gleichermaßen gerecht wird. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung sorgt zudem für kurze Wege im Alltag.

Durchdachter Grundriss für vielfältige Wohnbedürfnisse

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt das großzügige Raumgefühl auf. Helle Wohnräume und eine funktionale Aufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnambiente.

Die **vier Zimmer** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder zusätzlicher Arbeits- bzw. Hobbyraum. Hier finden unterschiedliche Lebenskonzepte ausreichend Platz.

Besonders attraktiv sind die **zwei Loggien**, die zusätzlichen Freiraum schaffen und zum Entspannen im Freien einladen – sei es beim Frühstück, beim Lesen eines Buches oder beim Ausklang eines gelungenen Tages.

Besonderes Highlight: Separater Hobbyraum mit Fenster

Ein besonderes Plus dieser Immobilie ist der rund **18,77 m² große Hobbyraum mit Fenster**, der sich im darüberliegenden Stockwerk befindet und räumlich von der Wohnung getrennt ist.

Dieser zusätzliche Bereich eignet sich ideal als:

- Homeoffice
- Kreativ- oder Hobbyraum
- Fitnessraum
- Gästezimmer

- Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten oder persönliche Projekte

Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diesen Raum zu einer wertvollen Erweiterung der Wohnfläche.

Komfort inklusive

Ein **Tiefgaragenstellplatz** ist bereits im Kaufpreis enthalten und sorgt für bequemes und sicheres Parken direkt im Haus.

Eckdaten auf einen Blick

- ca. **119 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **2 Loggien**
- **18,77 m² Hobbyraum mit Fenster**
- ideal für **Homeoffice, Hobby oder Gäste**
- **Tiefgaragenstellplatz inkludiert**
- ausgezeichnete **öffentliche Verkehrsanbindung**
- familienfreundlicher Grundriss
- attraktive Lage in **1230 Wien**

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap