

**Gut gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1160 Wien
– 83m², Familien- und WG-geeignet!**



Objektnummer: 3864/31

Eine Immobilie von RE/MAX Direkt

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	329.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.963,86 €
Betriebskosten:	124,86 €
USt.:	12,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

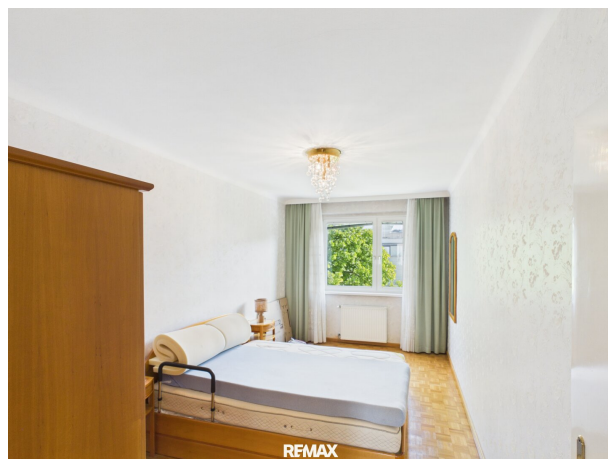
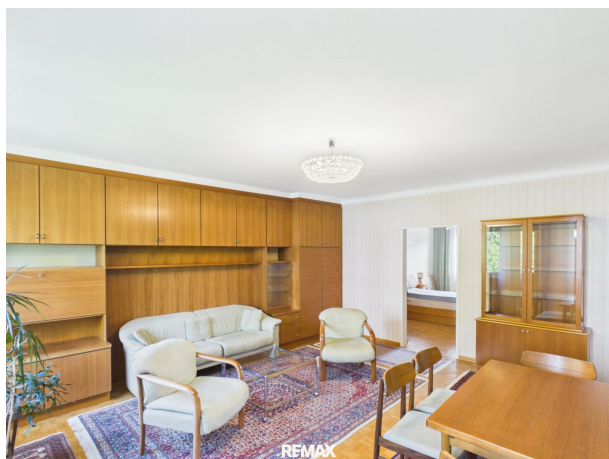
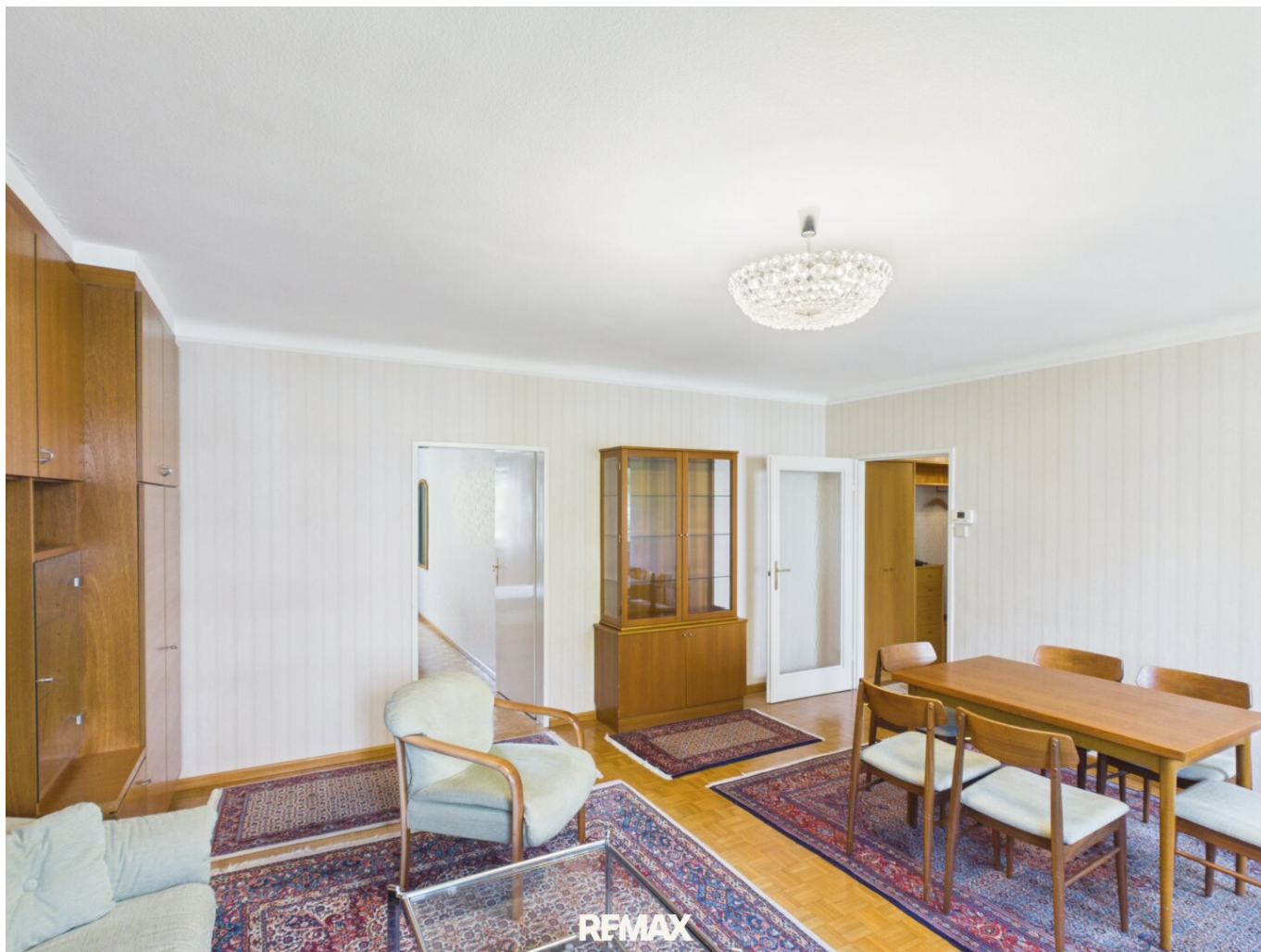


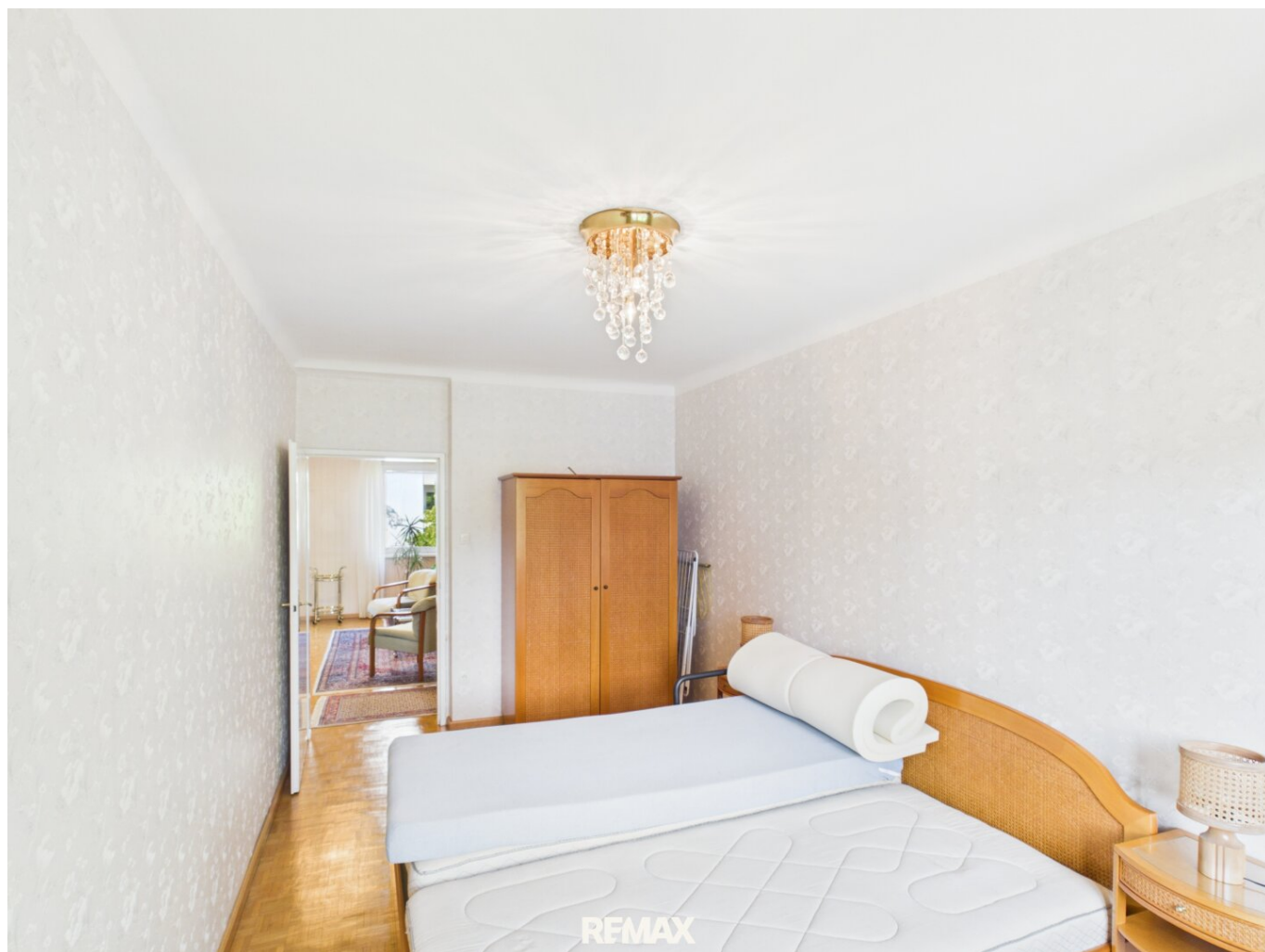
Fabian Ganglbauer-Pitisciuc













RE/MAX
Direkt

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
78.3 m²

Balkone und Terrassen
4.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

REMAX

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 16. Wiener Gemeindebezirk! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 83 m² bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt.

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss, der viel Platz und Komfort für Singles, Paare oder eine WG bietet. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während die angeschlossene Einbauküche bestens ausgestattet ist und Hobbyköche begeistert. Die Böden aus Parkett und Fliesen sorgen für eine angenehme Atmosphäre und hochwertige Optik. Das Badezimmer ist modern mit einer Dusche ausgestattet und rundet das Wohlfühlangebot ab.

Ein besonderes Highlight ist der Nordbalkon, der Ihnen an warmen Tagen einen erholsamen Rückzugsort im Freien bietet – ideal für den morgendlichen Kaffee oder den Feierabend in ruhiger Umgebung.

Die Heizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, die für behagliche Wärme sorgt und die Betriebskosten niedrig hält.

Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn (ca. 15 Minuten zu Fuß), Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So sind Sie schnell und bequem in allen Teilen Wiens unterwegs.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheke und Krankenhaus sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergärten – ideal für Familien. Für den täglichen Einkauf finden Sie Supermarkt und Bäckerei in der Nähe, was Ihren Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet.

Diese Immobilie ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Lebensraum mit viel Potenzial – ob als gemütliches Zuhause oder als Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung in einem der beliebtesten Bezirke Wiens und kommen Sie zum Open-House am Donnerstag, 28. Mai 2026 ab 16:00 Uhr oder alternativ am Samstag, 20. Juni ab 10:00 Uhr!

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap