

## Licht, Raum und Wohnqualität – Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia



**Objektnummer: 1945/2420**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 219,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,42
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,83 €
<b>Heizkosten:</b>	209,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

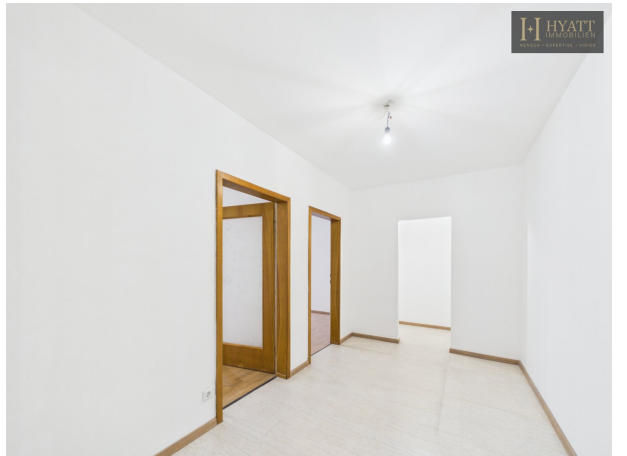
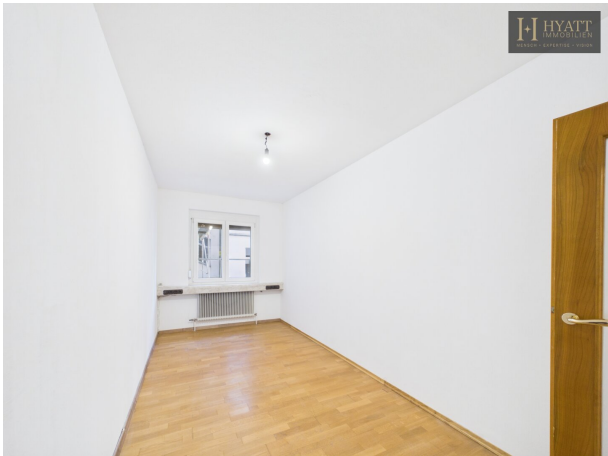
## Ihr Ansprechpartner

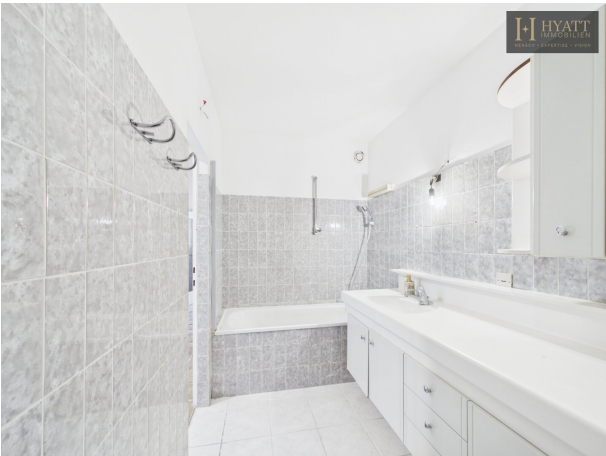


**Archt. Valentina Saporiti**

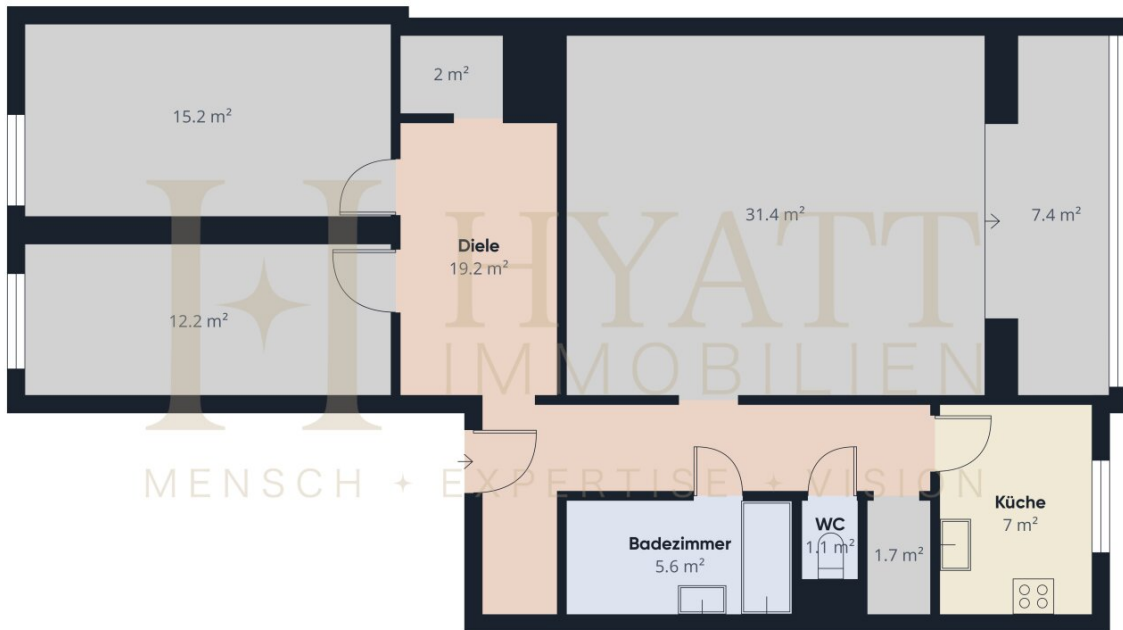
Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien











HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH + EXPERTISE + VISION

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

(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

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verglaster Loggia in gepflegter Wohnlage des 16. Wiener Bezirks. Die Wohnung wird als Erstbezug nach Renovierung angeboten.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre. In gepflegtem Zustand präsentiert sie sich als ideale Grundlage für individuelle Einrichtungsideen und bietet viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Den zentralen Wohnbereich bildet das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur verglasten Loggia. Große Fensterflächen sorgen für ein freundliches Wohngefühl und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Die Loggia erweitert den Wohnraum zusätzlich und bietet einen geschützten Rückzugsort für entspannte Stunden im Alltag.

Die separate Küche ist funktional angelegt und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die durchdachte Raumaufteilung mit separatem Badezimmer, WC und praktischem Abstellraum unterstreicht die Alltagstauglichkeit der Wohnung und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über Garagenplätze im Gebäude sowie eine gemeinschaftliche Sauna und bietet damit zusätzliche Annehmlichkeiten für seine Bewohner.

Eine Wohnung, die Großzügigkeit, Funktionalität und Wohnqualität auf angenehme Weise miteinander verbindet.

**Hinweis: Die dargestellte Möblierung wurde teilweise virtuell visualisiert und dient ausschließlich dazu, einen besseren Eindruck der Raumwirkung sowie möglicher Einrichtungsmöglichkeiten zu vermitteln.**

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap