

## Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen – Wohlfühlen garantiert!



Balkon

**Objektnummer: 960/70917**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,21
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	277,09 €
<b>USt.:</b>	30,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60



Mitglied des  
immobilienring.at



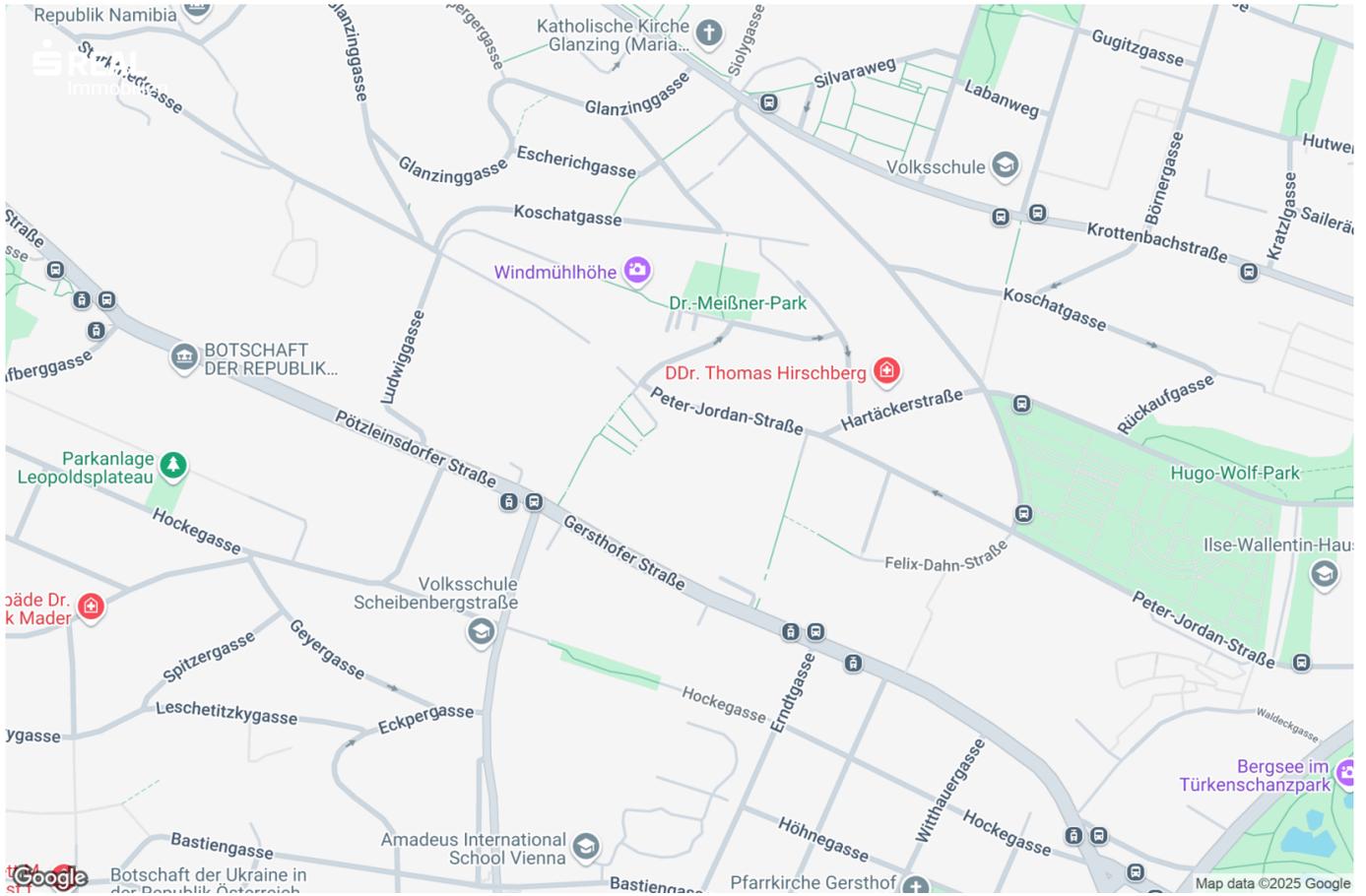








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens, eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann sofort bezogen werden. Küche und Bad sind funktional und intakt – ideal für einen sofortigen Start. Wer jedoch individuelle Akzente setzen möchte, kann diese Räume nach eigenen Vorstellungen modernisieren und so zusätzlichen Wert schaffen.

Die Wohnung liegt in einer 7 Häuser umfassenden Siedlung im Haus 2. Dieses ist über einige Stufen erreichbar – das sorgt für zusätzliche Ruhe und Privatsphäre und unterstreicht die abgeschiedene Lage Ihrer Oase inmitten der Stadt.

Der nahegelegene Türkenschanzpark sowie der Pötzleinsdorfer Schlosspark bieten herrliche Spazierwege und Erholungsmöglichkeiten.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Straßenbahn Linie 41 und Buslinie Nr 40 sind in nur 5 Minuten fußläufig erreichbar.

### Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 99 m<sup>2</sup>, gesamte Etage (da Hanglage befinden sich die Balkone eig. im 2. Stock)
- **Zimmeraufteilung:**
  - 1 großzügiger Wohn- und Esssalon (~40 m<sup>2</sup>) mit Vollholzparkett und direktem Ausgang auf südseitige Terrasse
  - 3 separate Schlafzimmer – ideal für Familien oder WG
- **Außenflächen:** 2 südseitige Balkone mit Blick ins Grüne
- **Zusätzliche Räume:** Bad mit Wanne & Bidet, separates WC, Abstellraum, großes Kellerabteil (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- **Parken:** Garagenplatz im KP inkludiert (12 m<sup>2</sup>)
- **Heizung:** Radiatoren mit Fernwärme (derzeitige Kosten für WW und Heizung EUR 191.-/Monat)

- **Gemeinschaftsräume:** Waschküche & Trockenraum

### **Fazit:**

Diese Wohnung bietet Ihnen sofortigen Wohnkomfort, flexible Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Gestaltung. Eine seltene Gelegenheit, Natur und Stadtleben in perfekter Harmonie zu genießen.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.