

**Wohnung mit Pfiff - moderne Altbau Garconniere mit
Balkon - 1170 Wien**



Objektnummer: 8473/75

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1902
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,00 m ²
Nutzfläche:	34,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	182,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,81
Kaufpreis:	197.000,00 €
Betriebskosten:	78,93 €
USt.:	7,89 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Harald Winter

Winter Immobilien & Investments
Schlossergäßchen 2
2500 Baden

T +43 664 639 22 01

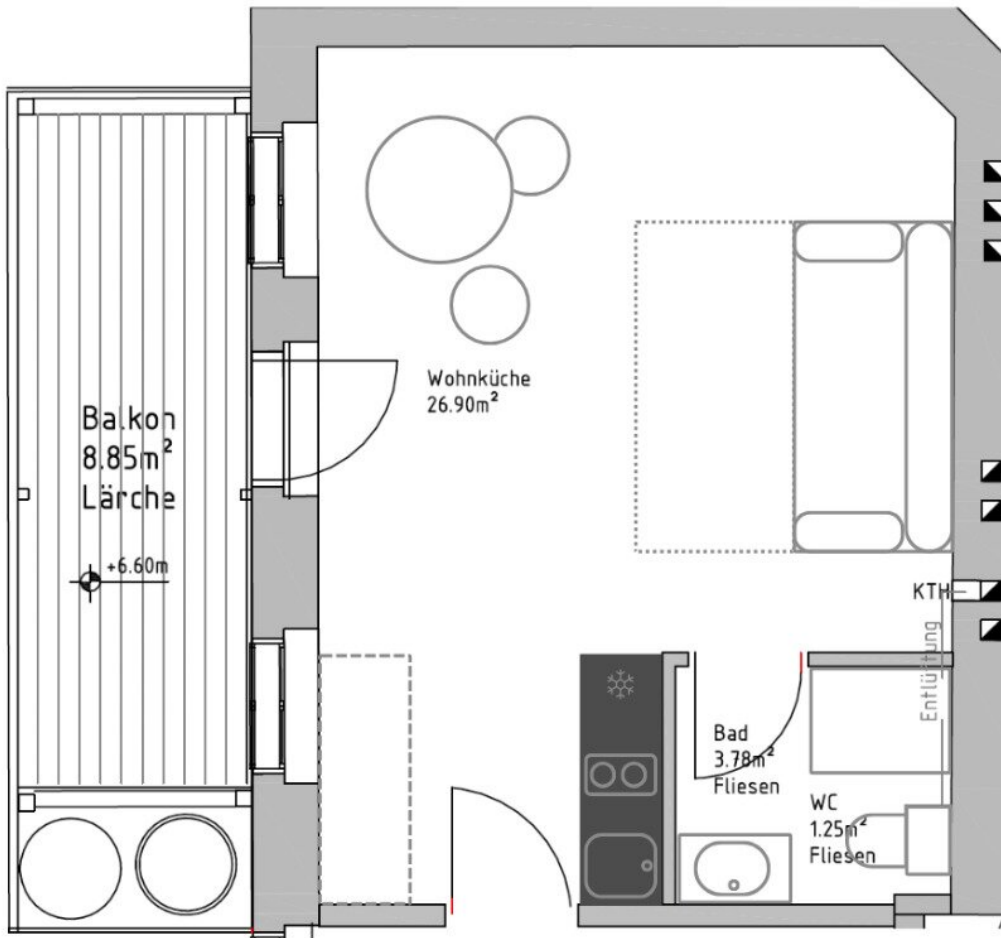
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









TOP 15
32.10m²

Objektbeschreibung

Die 1 Zimmerwohnung ist wahrlich ein Raumwunder auf 32m² Wohnfläche und vereint **Altbauflair mit modernen Komfort**. Große Fenster und ein ebenso **großzügiger Balkon** zum **ruhigen Innenhof** schaffen eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Aufgrund der Gegebenheiten eignet sich diese Wohnung perfekt als **Single- oder Studentenwohnung**, aber auch als **Nebenwohnsitz für Pendler**.

Im Eingangsbereich wurde platzsparend, aber gleichzeitig eine sehr ansprechende moderne Einbauküche integriert, gegenüberliegend bietet ein Garderobekasten Stauraum und Ablageflächen. Besonderes Highlight in dem zentralen Wohnraum ist das **architektonisch in Szene gesetztes Hochbett**, welches auf zwei im 45° Winkel montierten Stahlträgern förmlich im Wohnzimmer schwebend situiert ist. Der Bereich unter dem Hochbett bietet eine "kuschelige Ecke", die großen Fensterflächen und offene Gestaltung des Wohnbereich vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für 1-2 Personen. Der **Sanitärbereich ist als Cube (Raum im Raum - Konzept) ausgeführt** und direkt vom Wohnraum aus zu begehen, auch dieser besticht mit moderner und trendiger Gestaltung und Ausführung.

Auf dem im Zuge der Sanierung angebauten 8m² großen Innenhof Balkon genießen Sie die Ruhe der Stadt! Das Plätschern des Wassers im darunterliegenden Innenhofgarten und der schöne Ausblick auf sanierte Altbauten lädt für entspannende Stunden am eigenen Balkon ein.

Wie den Fotos zu entnehmen ist, wurde bei der Neugestaltung der Wohnung ein besonderes Augenmerk auf ein durchdachtes Raumkonzept, Ausnutzung der Räumlichkeiten und trendige Interieur Lösungen gelegt.

Überzeugen Sie sich gerne selbst von den Vorzügen dieser kleinen, aber definitiv sehr besonderen Wohnung mit einem bis ins Detail durchdachten Raum- und Ausführungskonzept .

Wir freuen uns auf Ihren Anruf / Kontaktaufnahme, gerne telefonisch unter **0664 / 639 22 01** oder per E-Mail Anfrage unter **info@immo-winter.at**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap