



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197357

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 253000€

Straße: Wienerbergstraße

1120 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 58m²

3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großer Terrasse | hell & flexibel nutzbar | TOP Anbindung



IMPULS Immobilien bietet folgendes Objekt zum KAUF an:

3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großer Terrasse, hell und flexibel nutzbar mit Top Anbindung

HERZLICH WILLKOMMEN...

in dieser hellen 3-Zimmer-Wohnung im 12. Wiener Gemeindebezirk mit einer Top Anbindung durch

S-Bahn, U-Bahn UND Badner Bahn, sowie diversen Bussen und Straßenbahnen.

FACTBOX

Dachgeschoß ohne Dachschrägen

ca. 58 m² im Wohnungsinnen

___ m² Terrasse Richtung Westen

Raumhöhe ca. 2,6 m

große Küche in Richtung des Innenhofs, kann auch als Schlafzimmer genutzt werden

Wohnzimmer mit Ausgang auf die westseitige Terrasse

Schlafzimmer

Badezimmer mit Fenster, Badewanne und WC

Gasetagenheizung

DIE WOHNUNG

Diese helle Dachgeschoßwohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1960 und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Der Vorraum bietet viel Platz zum Ankommen sowie für eine großzügige Garderobe. Direkt bei der Eingangstüre liegt das Tageslicht-Badezimmer mit Fenster, Badewanne und WC. Anschließend befindet sich die nach Osten und in den ruhigen Innenhof ausgerichtete Küche, die ausreichend Platz für einen Essbereich bietet. Alternativ kann dieser Raum ? je nach Bedarf ? auch als Schlafzimmer genutzt werden.

Vom Vorraum gelangt man weiter in das Wohnzimmer mit ca. ___ m² und direktem Ausgang auf die westseitige Terrasse ? ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Ebenfalls vom Wohnzimmer aus begehbar ist ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Aufgrund des durchdachten Grundrisses ist auch eine WG-Nutzung gut vorstellbar.

Eine zusätzliche Möglichkeit: Die Wand zwischen Wohnzimmer und dem kleineren Zimmer ist nicht tragend. Durch eine Öffnung oder Entfernung dieser Wand lässt sich eine großzügige Wohnküche realisieren. So entsteht eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit westseitiger Terrasse und einem ostseitigen Schlafzimmer in ruhiger Innenhoflage.

Kurzum: eine vielseitige Wohnung mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten, die sich ideal an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen lässt.

DIE INFRASTRUKTUR

So nah an der Wiener City: Nur ca. 2 Gehminuten entfernt befindet sich die S+U Wien Meidling. Diese bietet nicht nur eine zentrale U-Bahn-Verbindung, sondern ist auch ein Umschlagplatz für div. Schnellbahnen, die Badner Bahn, Straßenbahnen und Autobusse in alle Himmelsrichtungen.

Auch für Erholung ist gesorgt: In nur ca. 15 Gehminuten erreichen Sie die herrliche Parklandschaft von Schönbrunn (Eingang Tivolibrücke).

Besonders toll ist die neu gestalteten Meidlinger Hauptstraße (übrigens die fünftgrößte Einkaufsstraße Wiens) mit dem traditionellen Meidlinger Markt. Dieser ist bekannt für die ausgezeichnete Qualität von Obst und Gemüse sowie Fleischwaren. Zusätzlich gibt es auch einen Bauernmarkt mit ländlichen Waren.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung! Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt <175m	Apotheke <300m	Klinik <175m	Krankenhaus <1.075m	Kinder <275m	Kindergarten <150m	Universität <1.300m	Höhere Schule <625m	Nahversorgung	Supermarkt <250m	Bäckerei <125m	Einkaufszentrum <375m	Sonstige	Geldautomat <325m	Bank <325m	Post <325m	Polizei <425m	Verkehr	Bus <100m	U-Bahn <100m	Straßenbahn <150m	Bahnhof <200m	Autobahnanschluss <1.725m
------------	---------------	-------------------	-----------------	------------------------	-----------------	-----------------------	------------------------	------------------------	---------------	---------------------	-------------------	--------------------------	----------	----------------------	---------------	---------------	------------------	---------	--------------	-----------------	----------------------	------------------	------------------------------

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 58m²

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 107.1m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.06m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 253000€

Nebenkosten: 134.69€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at