



Inserat ID: 214225

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 439000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 66.16m²

Nutzfläche: 72.45m²

Charmante 3-Zimmer Wohnung mit idealem Grundriss und gemütlicher Loggia!



Charmante 3 - Zimmer Wohnung mit Loggia in 1160 Wien!

Diese sonnige Wohnung befindet sich in der begehrten Gegend von 1160 Wien und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Die 3 Zimmer - Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine perfekte Lage.

Das Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Loggia, auf der Sie entspannte Stunden in der Sonne genießen können.

Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert und präsentiert sich in einem top Zustand. Beim Betreten werden Sie von einer freundlichen und hellen Atmosphäre empfangen. Die Küche ist separat von dem gemütlichen Wohn-Essbereich begehbar. Die hochwertigen Geräte und die moderne Einrichtung lassen dabei keine Wünsche offen.

Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist die Fernwärme-Etagenheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Der Personenaufzug im Haus ermöglicht Ihnen zudem einen barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Arbeitstag entspannen können. Ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sind selbstverständlich vorhanden.

Vom Vorraum aus gelangt man zentral in alle Zimmer. Linker Für zusätzlichen Stauraum verfügt die Wohnung über einen Abstellraum und ein Kellerabteil.

In der Tiefgarage steht ein PKW-Stellplatz (Stapelparker) pro Wohnung zur Verfügung: Kosten ?
7.000

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohn-Esszimmer mit Küchennische
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- separats WC
- Abstellraum
- Loggia 6,29 m²

Lage:

Das Objekt befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Gablenzgasse und der Koppstrasse. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten zusammen mit der öffentlichen Verkehrsanbindung eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Die Stadthalle und die Lugner City sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Die U-Bahnstation U6 Burggasse-Stadthalle sowie zahlreiche Strassenbahnen und Busse sind ebenso fussläufig zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Wohnen, sondern auch eine perfekte Lage und eine hochwertige Ausstattung. Zögern Sie nicht und werden Sie Teil dieses attraktiven Wohnviertels in Wien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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 <1.000m Sonstige

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

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 66.16m²

Nutzfläche: 72.45m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 53.6m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.88m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 439000€

Nebenkosten: 142.67€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realtaeten.at