



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 161889

erstellt am : 11.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 380000€

Straße: Kornhäuselgasse

1200 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 87.41m²

Nutzfläche: 98.62m²

Modernes Wohnen im 4. Liftstock mit großer Loggia



Zum Verkauf steht eine wunderschöne, klassische 3-Zimmer-Wohnung im 4. Lift-Stock eines ca. 1993 erbauten Wohnhauses.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle, ruhige Lage im begrünten Innenhof sowie eine funktionale Raumaufteilung. Alle Räume sind zentral begehbar. Der rund 42 m² große Wohnbereich mit offener Küche bildet das Zentrum der Wohnung. Die Einbauküche ist mit allen Geräten ausgestattet. Von hier aus gelangt man auf die 11 m² große Loggia, die ostseitig in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei separat begehbare Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Im hinteren Bereich des

Vorzimmers/Ganges befindet sich ein großer Schrankraum, der viel Stauraum und Platz bietet. Das Badezimmer wurde erst vor kurzem zu einer modernen Wellnessoase umgebaut. Das WC ist separat vom Badezimmer zugänglich.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss.

Die Betriebskosten betragen derzeit monatlich ? 224,83 plus Reparaturrücklage von ? 83,64. Der Rücklagenfonds für die gesamte Anlage beträgt per 31.12.24 ca. ? 9,5 Mio.

Lage:

Die Wohnung liegt in der Kornhäuselgasse, einer ruhigen Seitengasse. Die unmittelbare Umgebung bietet eine sehr gute Nahversorgung: Billa, BIPA und eine Pizzeria befinden sich direkt im Haus.

Die Buslinien 5A und 11A sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine direkte Anbindung an den Bahnhof Handelskai mit Anschluss an U-Bahn (U6), S-Bahn und Regionalzüge.

Die U-Bahn ist ca. 10 bis 12 Gehminuten entfernt.

Die nahegelegene Donauinsel ist fußläufig erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung ? etwa zum Radfahren, Laufen, Spazieren oder Schwimmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <250m Klinik <1.250m Krankenhaus <1.500m Kinder
<Schulen Schule <250m Kindergarten <250m Universität <500m Höhere
Schule <1.500m Nahversorgung Supermarkt <250m Bäckerei

<500m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige Geldautomat <500m Bank

<500m Post <750m Polizei <750m Verkehr Bus <250m U-Bahn

<750m Straßenbahn <750m Bahnhof <750m Autobahnanschluss

<250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 87.41m²

Nutzfläche: 98.62m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

hwbwert: 41.8m²

fgeewert: 0.97m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 380000€

Nebenkosten: 224.83€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at