



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 189852

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399.000 €

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 80 m²

Nutzfläche: 87 m²

Kontaktinformationen:

Robert Gal

Tel: +43 676 6344190

gal@vindobona-badura.at

Traumerstbezug mit Terrasse - 3 Zimmer Wohnung mit hofseitiger Freifläche!



Willkommen in einem topsanierten Traumaltbau mit großzügiger Freifläche in den Innenhof.

In einem revitalisierten Gründerzeithaus gelangt eine knapp 80 m² große, hochwertig sanierte 3-Zimmer Altbauwohnung

mit einem knapp 7 m² großen, hofseitigen Balkon zum sofortigen Verkauf. Die Wohnung liegt im 3.

Liftstock und ist ein

kompletter Erstbezug noch Komplettsanierung.

und besticht durch eine hochwertige, exzellente Ausstattung.

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen, offenen Wohnbereich mit direktem Zugang auf den Balkon.

In diesem Wohnraum sind alle Anschlüsse für eine offene, moderne Einbauküche vorhanden.

2 getrennt begehbare Schlafzimmer bieten sehr gute Gestaltungsmöglichkeiten.

Im hellen Bad befindet sich eine Wanne, Waschmaschinenanschluss und die Etagenheizung.

Diese Traumwohnung verbindet einen durchdachten Grundriss mit hochwertiger Ausstattung, hellem und großzügigem Wohnkomfort,

Modernität mit klassischem Wohngefühl und dem Luxus einer geräumigen, ruhigen Freifläche im Innenhof.

Details zur Immobilien auf einen Blick:

EICHENPARKETTBÖDEN im wunderschönen FISCHGRÄTSTIL
SANITÄRAUSSTATTUNG VON BESTER MARKENQUALITÄT
NEUE ELEKTRIK / HEIZSYSTEME
GUT DURCHDACHER GRUNDRISS MIT OPTIMALER RAUMHÖHE und viel LICHTEINFALL
BALKON IM INNENHOF
SCHÖN SANIERTES GRÜNDERZEITHAUS

Öffentliche Verkehrsanbindung:

7A ? wichtige Querverbindung durch Favoriten

65A ? Verbindung zu wichtigen Zielen im Süden Wiens

N62 ? Nachtbuslinie für späte Ankünfte/Abfahrten

Straßenbahn-Haltestellen: Linie 1 mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt

In der Umgebung findet man:

Supermärkte, Bäckereien und Banken in kurzer Distanz ? tägliche Besorgungen sind bequem zu Fuß möglich.

Ärzte, Apotheken und die Klinik Favoriten liegen nur wenige Minuten entfernt ? beste Gesundheitsversorgung in der Nähe.

Kindergärten und Schulen sorgen für familienfreundliche Strukturen im Quartier.

Freizeit & Umgebung

Der Waldmüllerpark und weitere Grünräume in der Nähe bieten Raum für Spaziergänge und Erholung.

In fußläufiger Nähe gibt es Cafés, Restaurants und Treffpunkte für urbanes Leben.

? Hervorragende Erreichbarkeit des Wiener Hauptbahnhofs und der Innenstadt
? Gute Verknüpfung von Bus, U-Bahn und Straßenbahn
? Ideal für Pendler, Studierende und tägliche Wege in der Stadt

Sofortauskunft und/oder Terminvereinbarung:

Robert Gal

Tel: +43/676 63 44 190

Mail: gal@vindobona-badura.at

Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein! Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m Kinder &
Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere Schule
<1.500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum
<2.000m Sonstige
Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post
<1.000m Polizei <1.000m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss
<2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 80m²

Nutzfläche: 87m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Kontaktinformationen

Vorname: Robert

Nachname: Gal

Tel.: +43 676 6344190

E-Mail: gal@vindobona-badura.at