



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 172647

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 279000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Jürgen Nussbaumer

Tel:

j.nussbaumer@immoquelle.at

Wohnfläche: 77.79m²

Sonniger Platz für Familie & Stadtleben! 3-Zimmer-Wohnung mit Westloggia, Lift, Potenzial und perfekter Anbindung



Sonniger Platz für Familie & Stadtleben!

3-Zimmer-Wohnung mit Westloggia, Lift, Potenzial und perfekter Anbindung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der Gußriegelstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk! Diese 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock mit Lift überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Aufteilung, sondern auch durch echtes Potenzial. Ob als solide Anlage oder zur Eigennutzung ? hier können Sie Ihre Vision vom Stadtleben verwirklichen.

Mit westlich ausgerichteter Loggia, großzügigem Wohnzimmer und separater Küche wartet eine Wohnung darauf, neu gedacht und belebt zu werden.

Auf rund 77,79m² Wohnfläche bietet diese Wohnung ein klassisches Raumkonzept, das viel Raum für persönliche Gestaltung lässt. Der zentrale Flur verbindet sämtliche Räume miteinander ? effizient, klar strukturiert und alltagstauglich.

Das Herzstück bildet das rund 22m² große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur ca. 6,17m² großen, westseitig ausgerichteten Loggia, ideal für Sonnenuntergänge und entspannte Abendstunden mit Blick ins Freie.

Das Schlafzimmer (ca. 17m²) und das etwas kleinere Zimmer mit ca. 10m² sind vielseitig nutzbar ? als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Alle Räume profitieren von natürlichem Licht durch mehrfachverglaste Kunststofffenster.

Die separate Küche mit Fenster ist funktional geschnitten und bietet auch bei Modernisierung vielfältige Möglichkeiten. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgen für zusätzlichen Komfort.

Geheizt wird über Fernwärme, ein eigenes Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Infrastruktur & Lage

Die Gußriegelstraße punktet mit hervorragender Infrastruktur: In unmittelbarer Umgebung finden sich Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte, Cafés und Restaurants. Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Anbindung ist ideal: Durch die Nähe zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien gelangen Sie schnell in die Wiener Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder in Naherholungsgebiete wie den Böhmisches Prater oder das Erholungsgebiet Wienerberg.

Trotz urbaner Lage liegt die Wohnung in einem ruhigen Abschnitt der Gußriegelstraße, ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Interessiert?

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie!

Jürgen Nussbaumer, konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: +43 660 6794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden.

Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 77.79m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,

hwbwert: 34.91m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.25m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 279000€

Kontaktinformationen

Vorname: Jürgen

Nachname: Nussbaumer

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at