Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 138376

erstellt am : 20.03.2025

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:249000€
Straße:
1030 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Stephan Stephan
Tel: +43 664 5228831
wallner@lifestyle-properties.at

Wohnfläche: 32.79m²
Nutzfläche: 60.69m²

Charmante Garconniere mit eigenem Garten ? Ihre grüne Oase mitten in der Stadt

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt diese charmante Garconniere mit Garten im schönen 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahre 1911 erbauten Altbaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 33 m², welche sich in einen Vorraum, ein Schlafzimmer, einen Schlaf- und Kochbereich, ein Badezimmer und ein separates WC aufteilt. Das gepflegte Haus befindet sich in ausgezeichnetem Zustand, das Wohnungseigentum wurde erst kürzlich begründet. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine moderne Zentralheizung, und seit 2024 wird eine Reparaturrücklage aufgebaut, die derzeit bei 3.000 ? liegt. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Für zusätzlichen Wohnkomfort stehen den Bewohnern ein trockenes, gut belüftetes Kellerabteil sowie eine großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Waschküche zur Verfügung. Die Wohnung ist mit hochwertigem Parkett in den Wohnräumen sowie pflegeleichten Fliesen in Bad, WC und Vorraum ausgestattet, was für eine stilvolle und zugleich praktische Wohnatmosphäre sorgt.

Diese durchdacht geschnittene Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem besonderen Highlight: einen privaten Garten (ca. 28 m²), der Ihnen eine persönliche Wohlfühloase im Freien bietet.

Vom ca. 5 m² großen Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar, was eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht. Das separate WC (ca. 1 m²) sorgt für zusätzlichen Komfort, während das Badezimmer (ca. 4 m²) mit Badewanne und praktischem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche (ca. 22 m²). Sie ist voll ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der private Garten (ca. 28 m²) ? eine seltene Gelegenheit, mitten in der Stadt eine grüne Ruheoase zu genießen. Ob zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein, dieser Außenbereich bietet unzählige Möglichkeiten.

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und Naturgenuss.

Die stilvolle und bestens erhaltene Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage direkt am Kardinal-Nagl-Platz, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße. Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stephan Wallner
national - Tel: 0664 5228831
international - Tel: +43 664 5228831
e-mail: wallner@lifestyle-properties.at
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 /

EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <500mKlinik <500mKrankenhaus <500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <1.500mHöhere Schule <500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <500mSonstigeGeldautomat <500mBank <500mPost <500mPolizei <500mVerkehrBus <500mU-Bahn <500mStraßenbahn <1.000mBahnhof <500mAutobahnanschluss <1.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 32.79m²
Nutzfläche: 60.69m²

Zimmer: 1
Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie
Heizungsart: Zentral
Befeuerung: Fern,
hwbwert: 111.1m²
hwbklasse: Dm²
fgeewert: 1.88m²
fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€
Nebenkosten: 67.22€

Kontaktinformationen

Vorname: Stephan
Nachname: Stephan
Tel:: +43 664 5228831
E-Mail: wallner@lifestyle-properties.at