

Wien

# Lichtdurchflutete 4 Zimmer Wohnung mit großer Loggia

Objektnummer: 20243442007



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

## Auf einen Blick

Objektnummer	20243442007	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117,59 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	3% zzgl. UST
Zimmer	4.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1993		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis gültig bis	16.12.2022	Energieinformationen	BEDARF
Befuerung	Fernwärme	Energie- Effizienzklasse	C

Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

## Die Immobilie



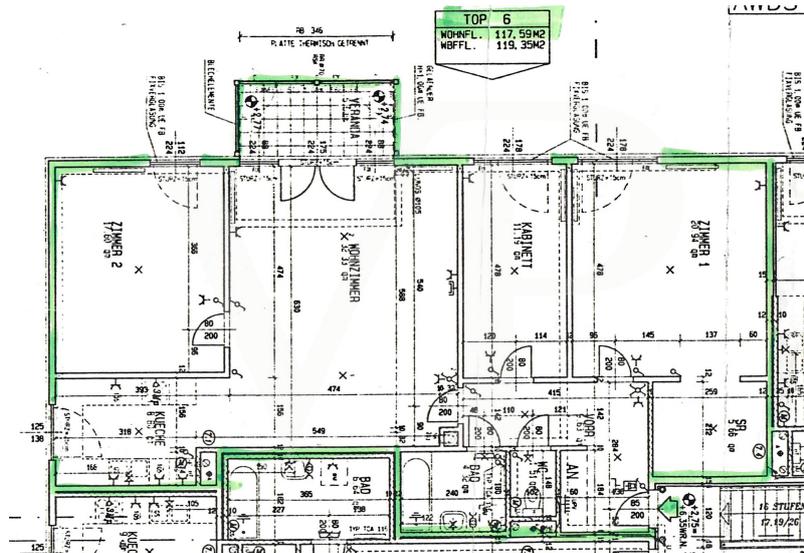
Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

## Ein erster Eindruck

Objektbeschreibung: Die gepflegte und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 117,59 m<sup>2</sup> befindet sich im ersten Stock eines zweistöckigen Gebäudes in der gepflegten Wohnanlage „SUN-CITY“ in Wien. Die Wohnung wurde seit ihrem Erstbezug im Juni 1996 gut instand gehalten und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und gute Ausstattung. Insgesamt stehen Ihnen neben einem zentralen Wohnzimmer, 3 getrennt begehbbare Schlafzimmer zur Verfügung. Die Wohnung verfügt über einen eigens geschaffenen Abstellraum, der durch die Abtrennung des Schrankraums vom Schlafzimmer entstanden ist und nun über das Vorzimmer zugänglich ist. Zudem wurden alle ursprünglich seitlich offen Veranden geschlossen und in gemütliche Loggien umgewandelt. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine hochwertige Sicherheitstür mit zwei Schlössern. Dank der guten Isolierung und der Südausrichtung der Wohnung wird der Großteil des Jahres durch Sonneneinstrahlung beheizt. An kälteren Tagen sorgt die Fernwärme der Stadt Wien für angenehme Temperaturen in der Wohnung. Die Warmwasserversorgung ist ebenfalls über die Fernwärme geregelt. Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil. Des Weiteren stehen im Kellergeschoss des Gebäudes zwei allgemeine Abstellräume zur Verfügung, die sich ideal für die Aufbewahrung von Fahrrädern eignen. Ein bequemer Tiefgaragenplatz kann, nach Verfügbarkeit, in der Wohnanlage angemietet werden. Erhaltungszustand: Die Wohn- und Schlafräume sind mit einem strapazierfähigen INKU-Melanboden in Holzoptik ausgestattet, der sich in einem sehr guten Zustand befindet. Die Böden im Vorzimmer, Badezimmer und in der Toilette bestehen aus hochwertigem Klinkerbelag, während die Küche einen hellgrauen Feinsteinzeug-Belag aufweist. Einige Modernisierungen, wie der Austausch der Innenjalousien durch Außenlösungen und die Erneuerung von Thermostaten und Heizkörperventilen, wurden bereits vorgenommen. Dennoch empfehlen sich weitere Erneuerungen, insbesondere im Bereich der Küche und der Sanitäreinrichtungen, um die Wohnung den neuesten Standards anzupassen. Die Wohnung ist eine Nichtraucherwohnung und seit 24 Jahren haustierfrei. Einige Möbelstücke, wie Einbauschränke im Vorraum und Abstellraum, können in der Wohnung bleiben, da sie sich als sehr praktisch erwiesen haben. Diese Wohnung bietet eine hervorragende Kombination aus Komfort, Sicherheit und einer attraktiven Lage in einer grünen, familienfreundlichen Umgebung. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die eine gut erhaltene, geräumige Wohnung in Wien suchen, die gleichzeitig Ruhe und eine gute Anbindung an die Stadt bietet.

Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

## Alles zum Standort

Lage und Umgebung: Die Wohnung ist ideal nach Süden ausgerichtet, wodurch alle Wohn- und Schlafzimmer viel Tageslicht erhalten. Bodentiefe französische Fenster bieten einen freien Ausblick auf die begrünten Vorgärten der Anlage. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: In fußläufiger Entfernung von 12 Minuten befindet sich die U-Bahn-Station Kagraner Platz (Linie U1), die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum bietet. Weitere Nahversorger wie Supermärkte, Apotheken, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Die Nähe zur UNO-City und zur Veterinärmedizinischen Universität macht die Wohnung besonders attraktiv. Freizeitmöglichkeiten bieten mehrere Parks, Spielplätze, eine Hundezone sowie die alte Donau, die in etwa 25 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Objektnummer: 20243442007 - 1220 Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)