

# Exposé

## Terrassenwohnung in Wien

**Erholung im urbanen Leben! Toplage mit großer  
Sonnenterrasse**



Objekt-Nr. OM-356266

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Ana

1100 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1944
Zimmer	3,00
Wohnfläche	71,00 m²
Nutzfläche	125,00 m²
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Gegenden des 10. Wiener Bezirks, der Laxenburger Straße, erwartet Sie eine herausragende Gelegenheit: Diese makellose Wohnung mit 3 Zimmern in 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen 54 m<sup>2</sup> großen Terrasse bietet modernen Wohnkomfort in einer der dynamischsten Gegenden der Stadt.

Betreten Sie Ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von der offenen und zeitgemäßen Wohnküche begeistern, die nicht nur Funktionalität, sondern auch stilvolle Eleganz verkörpert. Sie bildet das Herzstück des Wohnbereichs und lädt zu gemeinsamen Kochabenden oder entspannten Gesprächen mit Freunden ein. Das geräumige Schlafzimmer mit Wasserbett bietet Ruhe und Privatsphäre, während ein separates WC und ein Badezimmer mit Wanne den Komfort abrunden. Ein zusätzliches Schlafzimmer inkl. begehbarem Kleiderschrank, welches auch als Abstellraum, Büro oder Hobbyraum genutzt werden kann, sorgt für praktischen Stauraum und Ordnung. Besonders hervorzuheben ist die 54 m<sup>2</sup> große Terrasse der Wohnung. Hier können Sie entspannen und die Sonne genießen. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel, Pflanzen und weiteres, um eine angenehme Atmosphäre im Freien zu schaffen. Weiteres Highlight: Ein Großteil der Möbel kann nach Vereinbarung übernommen werden und ist im Preis enthalten. Jedes Zimmer hat einen Kabel/SAT TV-Anschluss, im Wohnzimmer Klimaanlage vorhanden.

Raumaufteilung, ca 71 m<sup>2</sup>:

- Vorzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Wohnzimmer inkl Küche und Zugang zum Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank (Zimmer kann auch als Büro oder Hobbyraum genutzt werden)
- Schlafzimmer mit Wasserbett
- Bad mit Wanne/ Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum (welcher zurzeit als begehbbarer Kleiderschrank genutzt wird)
- extra WC
- 3 m<sup>2</sup> Keller im Eigentum mit Beleuchtung
- 54 m<sup>2</sup> Terrasse

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines zur Jahrhundertwende erbauten Gebäudes und wird mittels einer effizienten Gas- und Zentralheizung beheizt. Dank der dreifach verglasten Fenster genießen Sie eine angenehme Ruhe in Ihrem Heim. Das 3m<sup>2</sup> große Kellerabteil befindet sich ebenfalls im Eigentum.

## Ausstattung

Die monatlichen Betriebskosten in Höhe von 361 Euro brutto umfassen auch die Rücklage. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand, bereit, Ihnen ein behagliches und stilvolles Zuhause zu bieten.

Diese Wohnung ist eine ideale Investitionsmöglichkeit für anspruchsvolle Käufer, sei es für junge Paare, Familien oder Investoren, die einen Mittelpunkt im pulsierenden 10. Bezirk suchen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Neben dem hohen Wohnkomfort überzeugt diese Wohnung auch durch ihre exzellente Lage. Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe, und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten finden sich direkt vor Ihrer Haustür. Die Favoritenstraße, die sich in der Nähe befindet, bietet eine breite Auswahl an Geschäften, Supermärkten, Boutiquen und Restaurants. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung auch kleinere Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und Bäckereien, die eine bequeme Versorgung sicherstellen.

### Öffentlicher Verkehr:

Die Wohnung ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung zu anderen Teilen der Stadt. Die U-Bahn-Stationen „Troststraße“ oder "Reumannplatz" (U1) sind ebenfalls in der Nähe und bieten eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum von Wien und anderen wichtigen Zielen.

Die Autobahn A23 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an andere Teile der Stadt und darüber hinaus. Das Erholungsgebiet Wienerberg ist in 20 Gehminuten erreichbar. Auch der Böhmisches Prater ist unweit entfernt.

Lage

Favoriten

Reumannplatz

Quellenstraße

Arthaberpark

Wienerberg

Troststraße

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

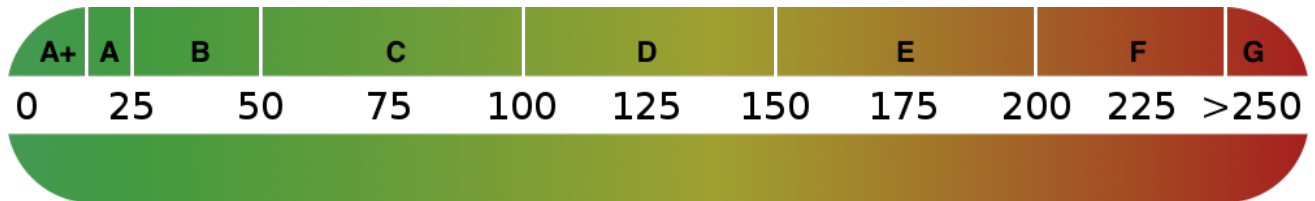
Arzt

### **Infrastruktur:**

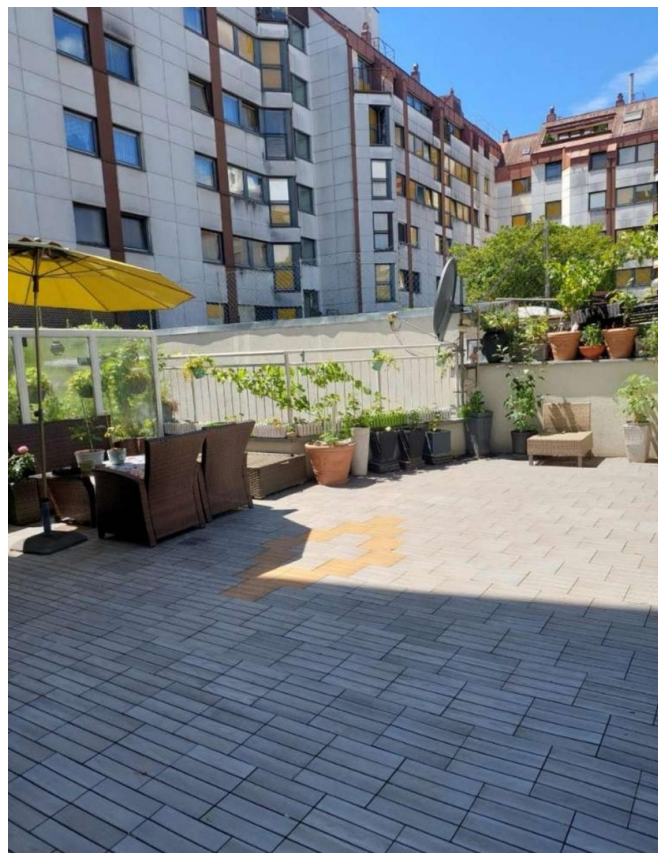
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

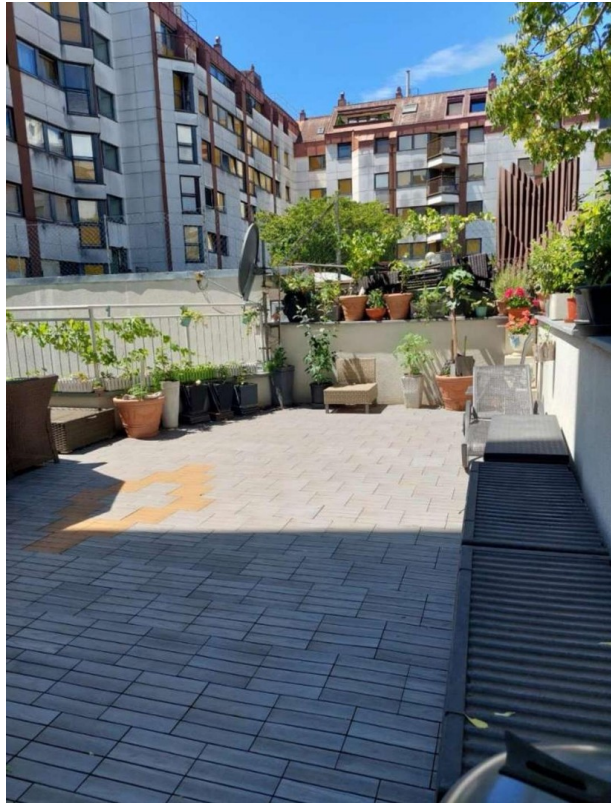
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

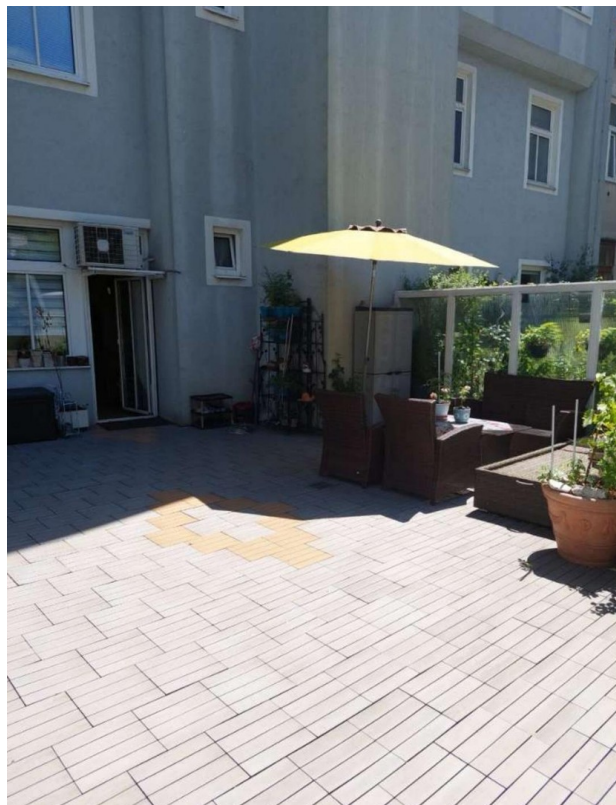
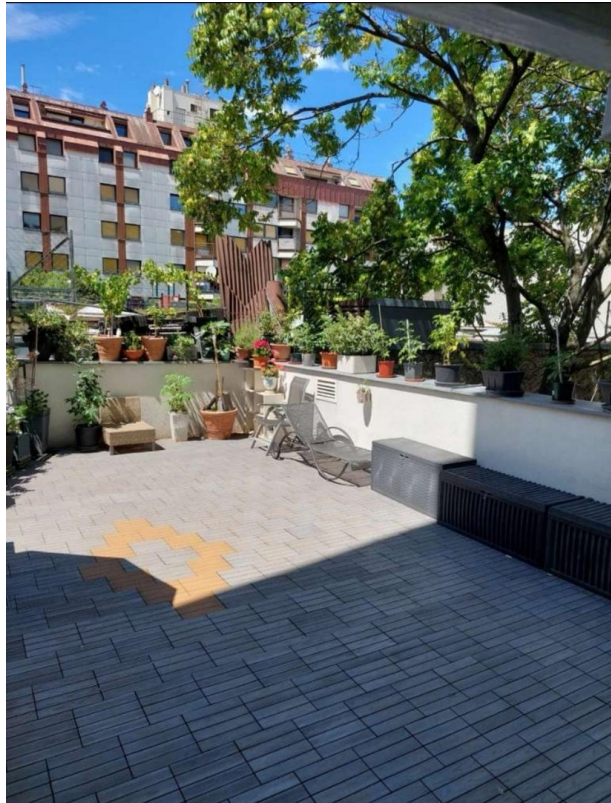


# Exposé - Galerie

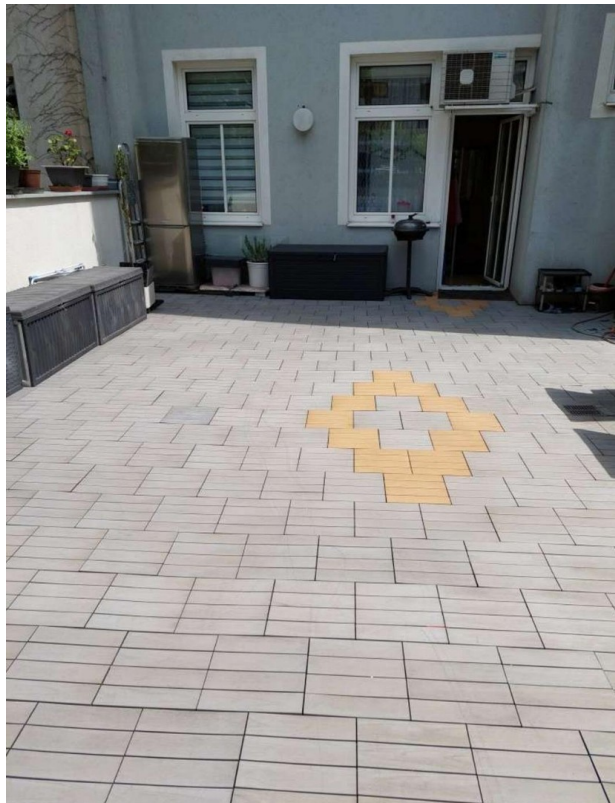




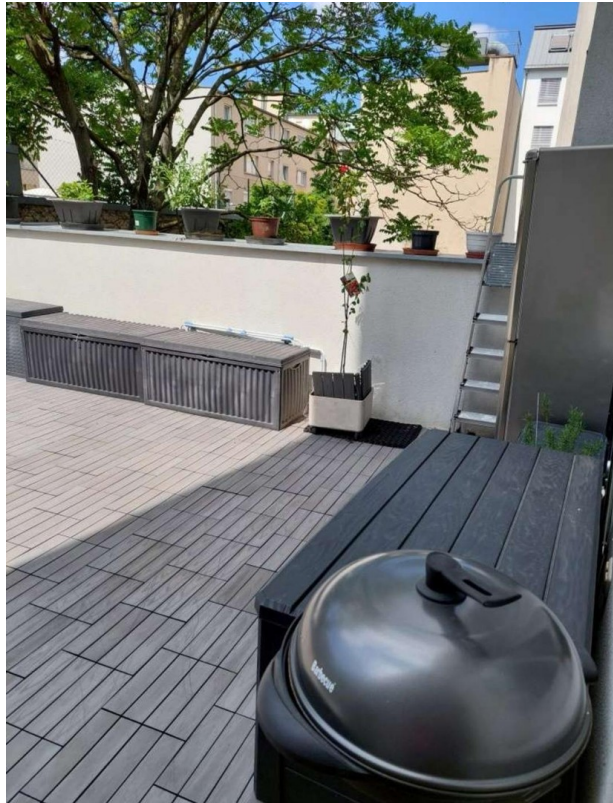
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

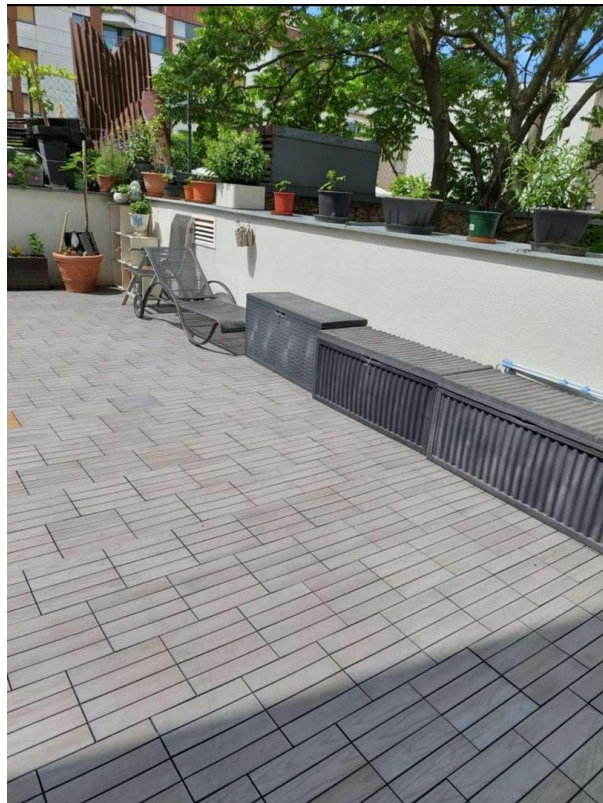


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

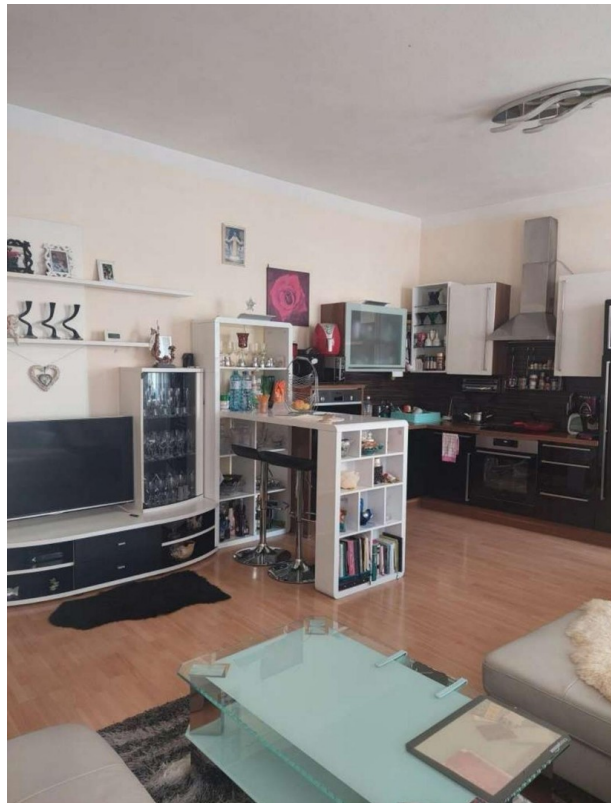




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

