

**Exklusive Wohnqualität in zentraler Lage - 88m<sup>2</sup> Wohnung  
in 1100 Wien mit Garage für nur 379.000,00 €!**



**Objektnummer: 7188/69**

**Eine Immobilie von Kalas Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Heizkosten:</b>	120,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

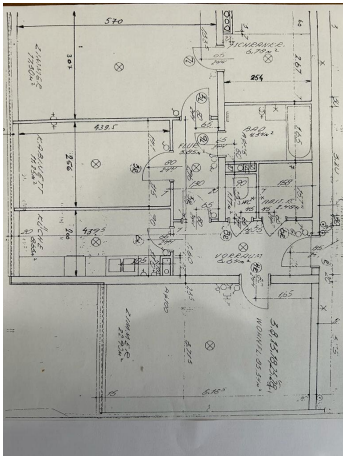
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

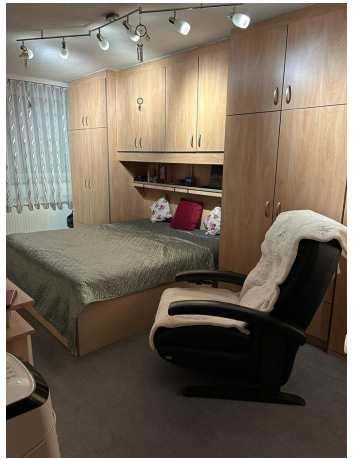


**Miroslav Stojadinovic**

Kalas Immobilien GmbH  
Parkring 12  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1100 Wien - einer der lebendigsten und begehrtesten Gegenden Wiens! Diese wunderschöne 3-Zimmer Wohnung bietet nicht nur eine ideale Lage, sondern auch eine großzügige Wohnfläche von 88m<sup>2</sup> und alles, was Sie für ein komfortables Leben brauchen. Der Kaufpreis von 379.000,00 € macht diese Immobilie zu einem wahren Schnäppchen und eine Investition, die sich lohnt.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der Helligkeit und Geräumigkeit beeindruckt sein. Das Wohnzimmer ist der perfekte Ort, um sich zu entspannen und den Blick auf die Stadt zu genießen.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet hochwertige Ausstattung wie Parkettböden, Zentralheizung und eine moderne Einbauküche. Der Lastenaufzug und der Personenaufzug machen das Leben in dieser Wohnung noch bequemer und barrierefrei. Das geräumige Badezimmer verfügt sogar über ein Fenster und eine Dusche, die für den perfekten Start in den Tag sorgt. Die DV- / EDV-Verkabelung ermöglicht es Ihnen, jederzeit mit der Welt verbunden zu bleiben.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein - mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür und der U-Bahn, Straßenbahn und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch für Familien ist diese Wohnung ideal, da es in der Umgebung viele Schulen und Kindergärten gibt. Für Ihre Gesundheitsversorgung stehen eine Apotheke, eine Klinik und ein Arzt in der Nähe zur Verfügung. Ein Supermarkt und eine Bäckerei befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und erleichtern Ihnen den täglichen Einkauf.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, das pulsierende Leben in 1100 Wien zu erleben. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap