

## **Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Garten und Terrasse in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 2127**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 167,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,24 €
<b>USt.:</b>	11,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

T +4367761361090  
H +4367761361090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens! In der charmanten Gegend von 1180 Wien, liegt diese moderne und stilvolle Wohnung, die alles bietet, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen.

Die Wohnung besticht vor allem mit einer großzügigen Fläche von 55m<sup>2</sup> und 3 Zimmern (2 getrennte Schlafzimmer!). Diese Wohnung bietet ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die moderne Ausstattung und die geschmackvolle Gestaltung sorgen für ein angenehmes Ambiente und lassen keine Wünsche offen. Die Wohnung wurde erst kürzlich modernisiert und ist somit in einem Top-Zustand, bereit für Sie einzuziehen.

**Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten und die Terrasse, die Ihnen einen Rückzugsort im Freien bieten. Genießen Sie ein Glas Wein oder ein kühles Bier, während Sie den Tag ausklingen lassen.**

Die moderne Küchenzeile mit hochwertigen Geräten ist der perfekte Ort, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten und Ihre Gäste zu beeindrucken. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und auch eine separate Toilette ist vorhanden.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die eine gute Verkehrsanbindung suchen. In der Nähe befinden sich Bushaltestellen, Straßenbahnen (Straßenbahn 40 direkt in den 1. Bezirk) und ein Bahnhof (Gersthof), die Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt bringen. Auch die Infrastruktur ist ausgezeichnet, mit allen wichtigen Einrichtungen in der unmittelbaren Umgebung. Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten, höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind alle bequem zu Fuß erreichbar.

**Weiters eignet sich diese Wohnung auch für eine AirBnB-Vermietung (ist im Wohnungseigentumsvertrag verankert)!**

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese wunderschöne Wohnung in 1180 Wien zu sehen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap