

## Stilvolles Wohnen in Wien: Generalsanierte Wohnung mit hochwertiger Ausstattung - AirBNB Nutzung möglich!



**Objektnummer: 2068**

**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>                   | 30,12 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 167,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,85                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 174.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 63,52 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 6,35 €                                   |
| <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 in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Gegend von 1180 Wien. Diese moderne und stilvolle Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und praktisches Stadtleben wünschen können.**

Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert und ist in einem hervorragenden Zustand. Die Wohnküche mit offener Küche ist der perfekte Ort, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten und Freunde und Familie zu bewirten. Die hochwertigen Geräte und die stilvolle Einrichtung machen das Kochen zu einem Vergnügen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, die für einen schnellen und erfrischenden Start in den Tag sorgt.

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