

**Wunderschöne 3-Zimmer Altbauwohnung mit 105qm in  
Top-Lage!**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 7939/2300160085**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	320,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Baris Ipci**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 15

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 1110 Wien! Diese wunderschöne 105m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben in der Stadt brauchen. Mit einem Kaufpreis von nur 400.000,00 € ist diese Immobilie eine Investition, die sich auf lange Sicht auszahlen wird.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie genießen hier die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhiger Wohngegend. Durch die ideale Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder anderen beliebten Stadtteilen. Sie haben also immer die Möglichkeit, das pulsierende Stadtleben zu genießen, aber gleichzeitig können Sie sich in Ihrem gemütlichen Zuhause zurückziehen, um dem Trubel zu entfliehen.

Für Familien ist diese Wohnung besonders attraktiv, da sie in der Nähe von Schulen, Kindergärten und Spielplätzen liegt. Auch für die Gesundheitsversorgung ist gesorgt, denn in unmittelbarer Umgebung befinden sich Ärzte und Apotheken. Für den täglichen Einkauf stehen Ihnen mehrere Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung. Sie müssen also nicht weit fahren, um alles zu bekommen, was Sie brauchen.

Treten Sie ein in Ihre neue Wohnung und lassen Sie sich von dem großzügigen und durchdachten Grundriss begeistern. Der helle Wohn- und Essbereich ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu entspannen und zu speisen. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten gleichzeitig einen herrlichen Blick auf die umliegende Gegend. Die angrenzende Küche ist modern ausgestattet und bietet genügend Platz zum Kochen und Backen.

In dieser Wohnung haben Sie auch zwei geräumige Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne ausgestattet, so dass Sie hier entspannte Momente genießen können. Ein getrenntes WC sorgt für noch mehr Komfort.

Diese Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig renoviert und instand gehalten. Sie müssen sich also keine Gedanken über aufwändige Sanierungsarbeiten machen, sondern können direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Wohnung in 1110 Wien eine ideale Gelegenheit für alle ist, die ein modernes und komfortables Zuhause in einer begehrten Lage suchen. Nutzen Sie die Chance, sich diesen Wohntraum zu erfüllen und kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap