

**Helle 3-Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen (WG-tauglich)  
in Wien 1140 nahe U4-Station**



**Objektnummer: 5498/343**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,22 €
<b>USt.:</b>	12,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

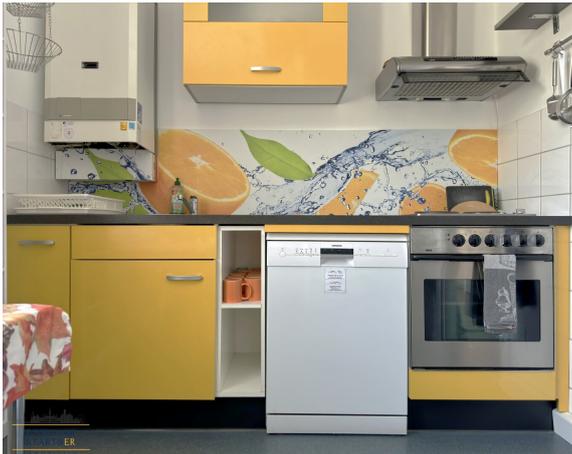


**Tassilo Hofbauer**

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH  
Hertha-Firnberg-Straße 7/3

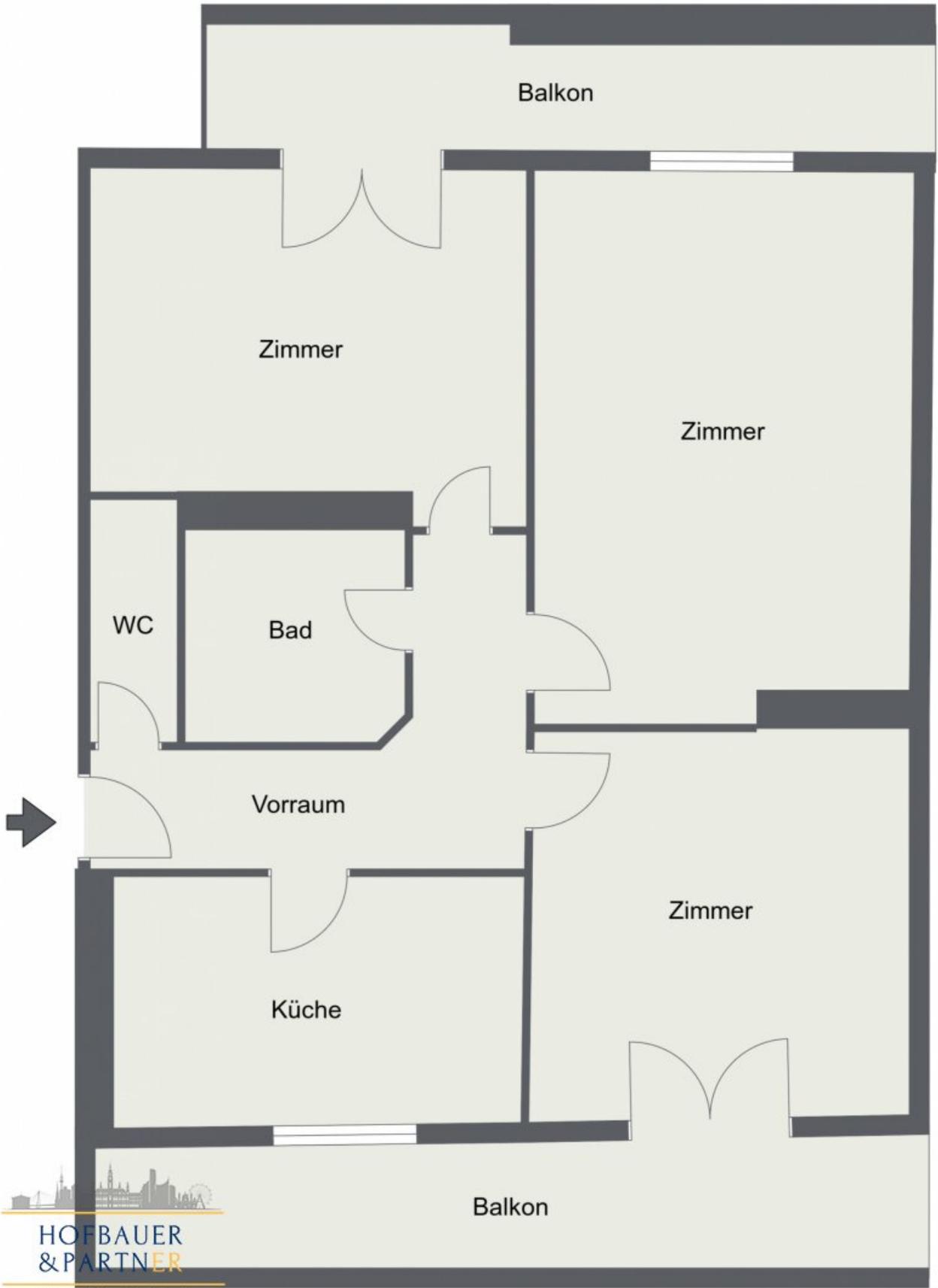
11  
H  
Ge  
Ve











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese einladende 3-Zimmer Wohnung bietet nicht nur Komfort und Gemütlichkeit, sondern auch eine unschlagbare Lage direkt an der U-Bahnlinie U4, Station "Braunschweigasse". Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und zwei geräumigen Balkonen, die jeweils nach Osten und Westen ausgerichtet sind, genießen Sie den ganzen Tag über Sonnenlicht und frische Luft.

Die Wohnung besticht durch eine praktische Raumaufteilung, bei der alle Wohnräume zentral vom Vorraum aus begehbar sind. Das Badezimmer verfügt über eine Duschwanne für entspannende Momente, während das separate WC zusätzliche Bequemlichkeit bietet. Ein Kellerabteil mit ca. 7,50 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Diese Wohnung eignet sich auch hervorragend für Wohngemeinschaften, da die Zimmer alle zentral vom Vorraum aus erreichbar sind und jeder Mitbewohner seine Privatsphäre genießen kann, während die Küche zum geselligen Beisammensein einladen.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Highlight. Das Gebäude liegt inmitten eines lebendigen Viertels mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Die Nähe zur U4-Bahnstation "Braunschweigasse" macht es zu einem idealen Wohnort für Pendler und alle, die die Vorzüge einer hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung zu schätzen wissen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses Juwel in Wien 1140 zu entdecken. Hier erwartet Sie urbanes Wohnen in perfekter Verbindung mit modernem Komfort und Lebensqualität.

### Preis und Detailinformation

- Kaufpreis: € 389.000,00
- Betriebskosten/Monat: € 229,04
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Tassilo Hofbauer** unter **+43 (0) 660 166 43 77** oder **t.hofbauer@hofbauer-partner.at** gerne zur Verfügung!