

**HOCHWERTIG GENERALSANIERTE 2 ZIMMER  
WOHNUNG! NÄHE U-BAHN! TOP AUSSTATTUNG!**



**Objektnummer: 5282/57**

**Eine Immobilie von Nikolaus Klee e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,40
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	50,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

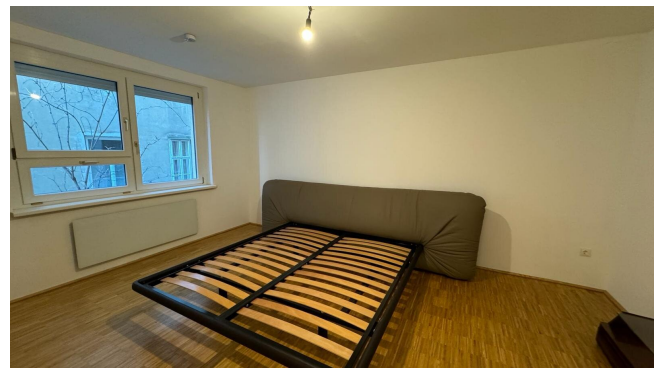
## Ihr Ansprechpartner

**Hannes Vogl**

Nikolaus Klee e.U.  
Josef Reichl-Gasse 12  
7000 Eisenstadt

T 0664 88395362

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



















## Objektbeschreibung

HOCHWERTIG GENERALSANIERTE 2 ZIMMER WOHNUNG! NÄHE U-BAHN! TOP AUSSTATTUNG!

Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung in einer der schönsten und lebendigsten Städte Europas? Dann sollten Sie sich diese Immobilie nicht entgehen lassen! Inmitten des beliebten und zentral gelegenen 3. Bezirks von Wien, befindet sich diese charmante Wohnung, die Ihnen ein perfektes Zuhause bietet.

Die 60m<sup>2</sup> große Wohnung besticht nicht nur durch ihre ideale Lage, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Das Parkett in allen Räumen verleiht der Wohnung ein gemütliches und warmes Ambiente. Sie werden sich hier sofort wohlfühlen und den Alltag hinter sich lassen können.

Dieser Wohnraum im 3. Wiener Gemeindebezirk liegt in unmittelbarer Nähe der Landstraßer Hauptstraße.

Die Wohnung wurde mit großer Liebe zum Detail und Perfektionismus generalsaniert. Bei der Sanierung wurde an nichts gespart und der Umbau mit hochwertiger Ausstattung realisiert.

+++ generalsanierter Erstbezug

+++ sehr gute Infrastruktur

+++ hochwertige Ausstattung

Ausstattungsdetails:

+++ Lift

+++ isolierverglaste Kunststoff-Fenster

+++ elektrische Außenjalousien

+++ mattierte Glasinnentüren

+++ Parkettboden- Eiche

+++ Sicherheits-Wohnungseingangstüre mit Fingerprint-Öffnung

+++ hochwertige Sanitäreinrichtung

+++ Fußbodenheizung im Badezimmer

+++ vollausgestattete Einbauküche

+++ hocheffiziente Infrarotheizung

Die Wohnung mit ca. 60m<sup>2</sup> befindet sich im ersten Liftstock mit folgender Raumaufteilung:

\* Vorraum

\* WC

\* Bad

\* Küche

\* Wohnzimmer

\* Schlafzimmer

Kaufpreis:

Der Preis beläuft sich auf 280.000 EUR

Doch nicht nur die Wohnung selbst überzeugt, auch die Verkehrsanbindung ist unschlagbar. Mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und einer Straßenbahnhaltestelle um die Ecke, sind Sie bestens angebunden und können bequem und schnell in alle Teile der Stadt gelangen. Auch der Bahnhof ist in kurzer Zeit zu erreichen, ideal für Pendler oder Wochenendausflüge.

Kommen Sie und werden Sie Teil dieser lebhaften und begehrten Gegend. Mit einem Kaufpreis von nur 280.000 € diese Wohnung eine Investition in Ihre Zukunft und ein wahrer Traum für jeden, der das Leben in Wien in vollen Zügen genießen möchte. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr

neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap