

**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.

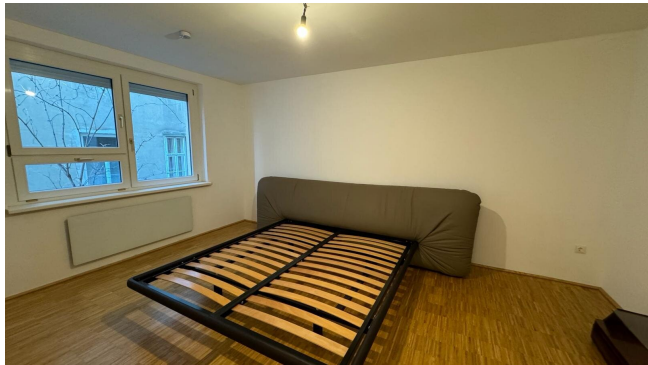
## Ihr Ansprechpartner

**Hannes Vogl**

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

T 0664 88395362

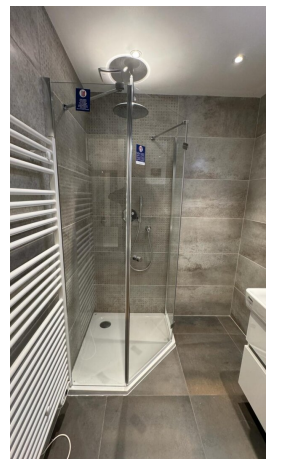
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









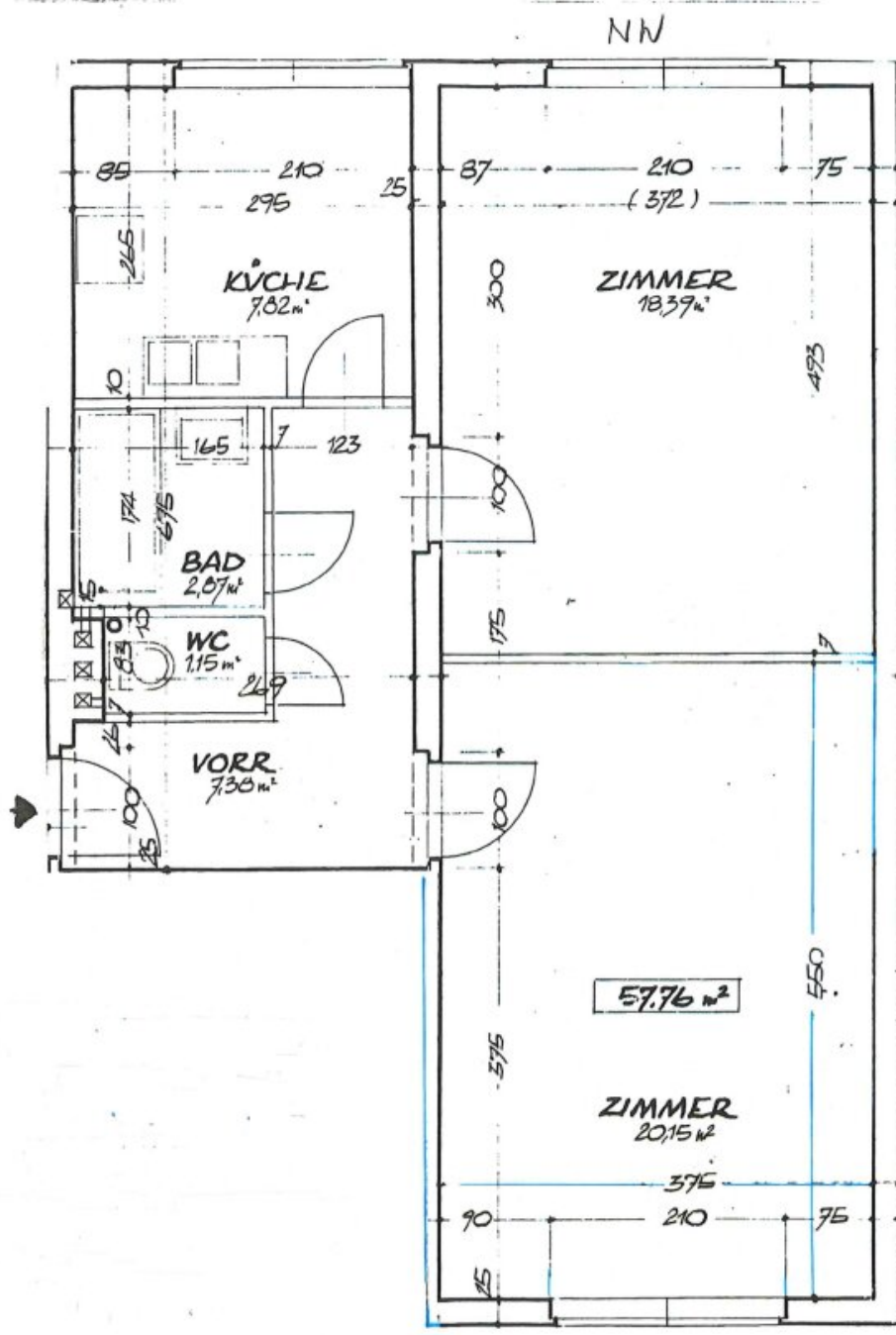












← diese Seite

diese Seite

1:50

## 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.

**Die Wohnung ist bis März 2027 zu einem Mietzins von € 1.050.- vermietet.**

+++ 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