

## Moderne Stadtwohnung mit Balkon und Terrasse nahe der Klinik Donaustadt!



**Objektnummer: 77348**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,22
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	218,90 €
USt.:	21,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



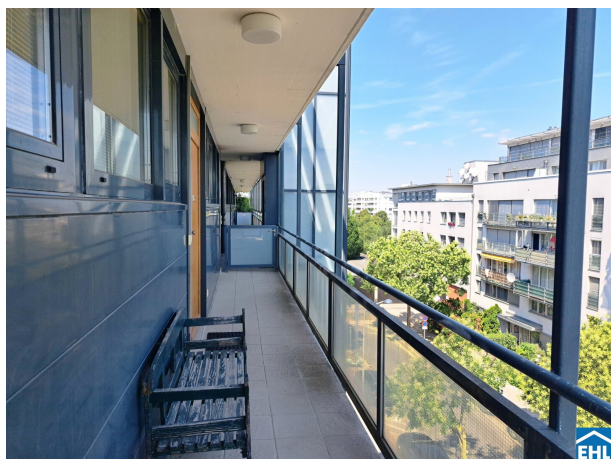
**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH

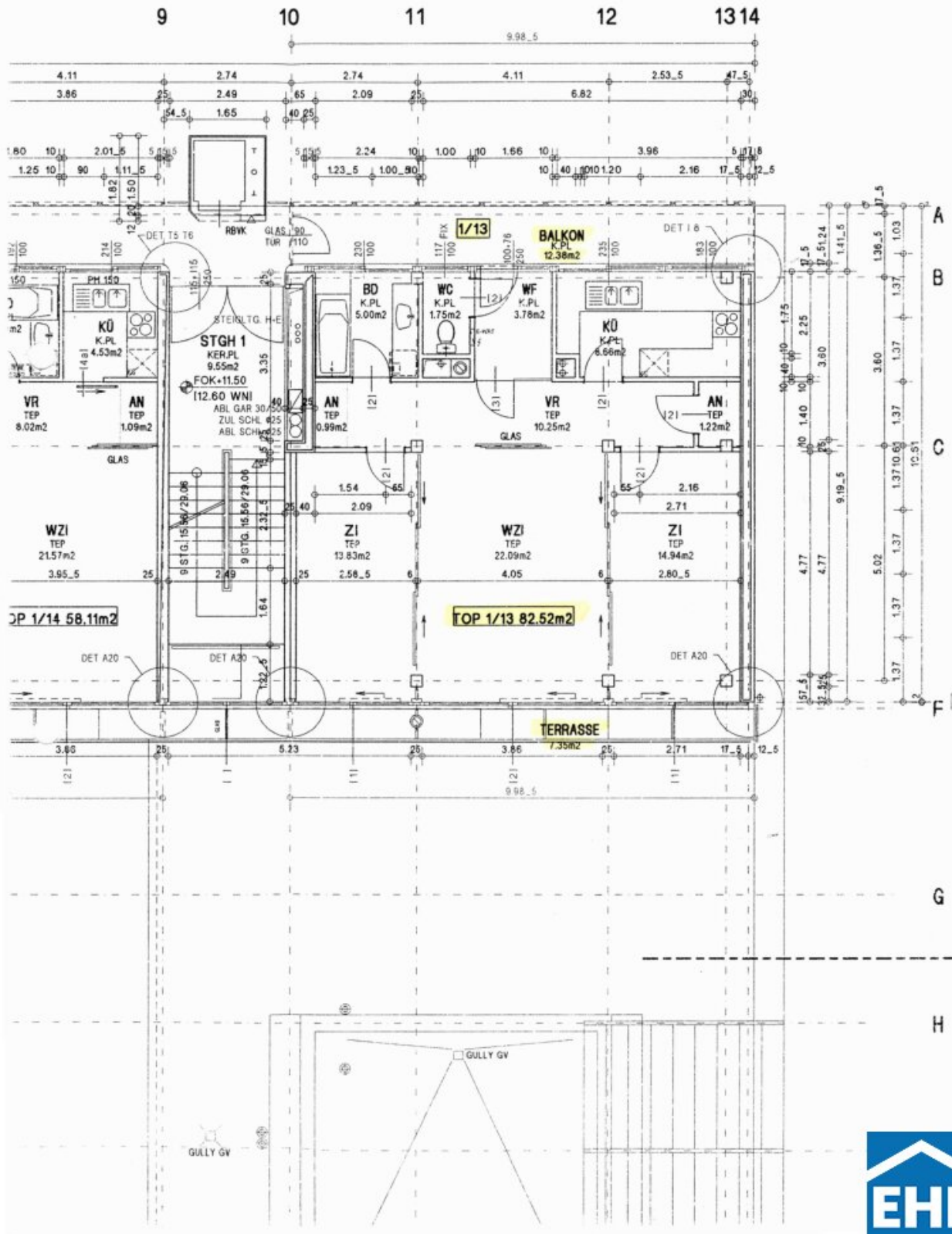














## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend und ist nach Süden ausgerichtet, wodurch viel Sonnenlicht in die Räume fällt. Sie befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf 82,52m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben in Wien brauchen. Die Wohnung besticht durch ihre optimale Raumaufteilung mit insgesamt 3 Zimmern. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten die Holzschiebewände zwischen den Zimmern. Man kann sehr einfach den Wohnbereich vergrößern, indem man die Holzelemente zusammenschiebt, und eine großzügige Loftwohnung schaffen. Auch umgekehrt kann man für die Familienmitglieder mehr Privatsphäre schaffen, wenn man die Wände auseinanderzieht. Der Balkon und die Terrasse laden zum Entspannen und Genießen ein.

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet Ihnen genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die zentrale Fernwärmeversorgung sorgt für eine angenehme Raumtemperatur und niedrige Heizkosten. Der außenliegende Sonnenschutz schützt Sie vor zu viel Sonneneinstrahlung und sorgt für angenehme Temperaturen im Sommer.

Diese wunderschöne und moderne Stadtwohnung in einer ruhigen Wohngegend bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben in Wien benötigen. Mit ihrer optimalen Lage, hervorragender Infrastruktur und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten ist sie ideal für Singles, Paare und Familien.

3% Kundenprovision

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.750m



Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.