

**Luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau -  
Traumapartment in Top-Lage mit 16 & 17 Etage, 2  
Balkonen und U-Bahn-Nähe. 599.000,00 €**



**Objektnummer: 7939/2300160251**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	559,51 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten 559,51 €. inkl. Heizkosten, Wasser, Warmwasser, Rücklage

### Provisionsangabe:

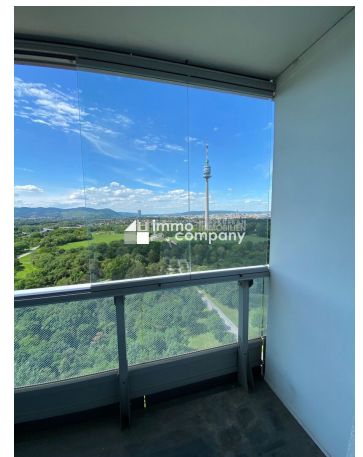
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bisher Salem**







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

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



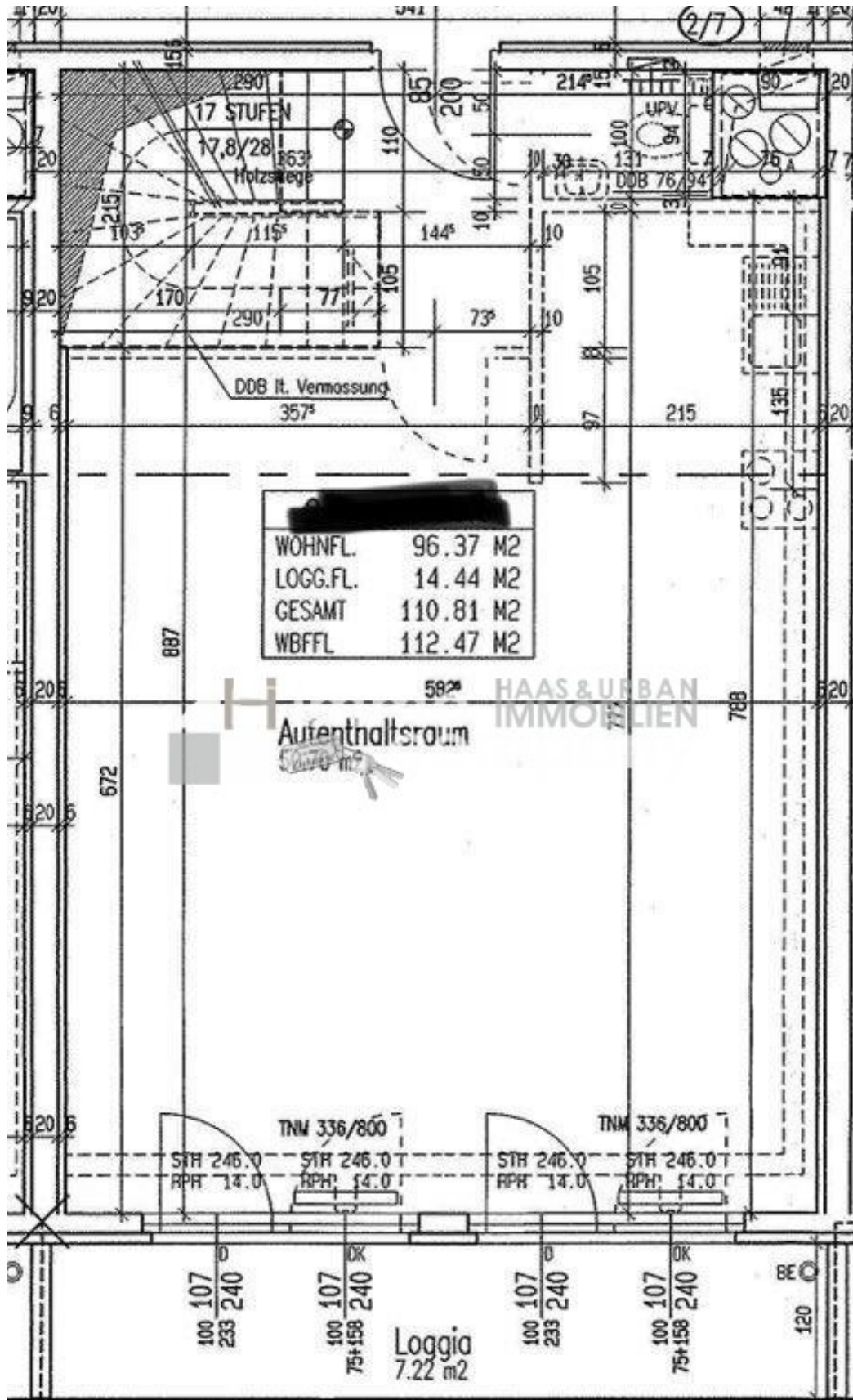
**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

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

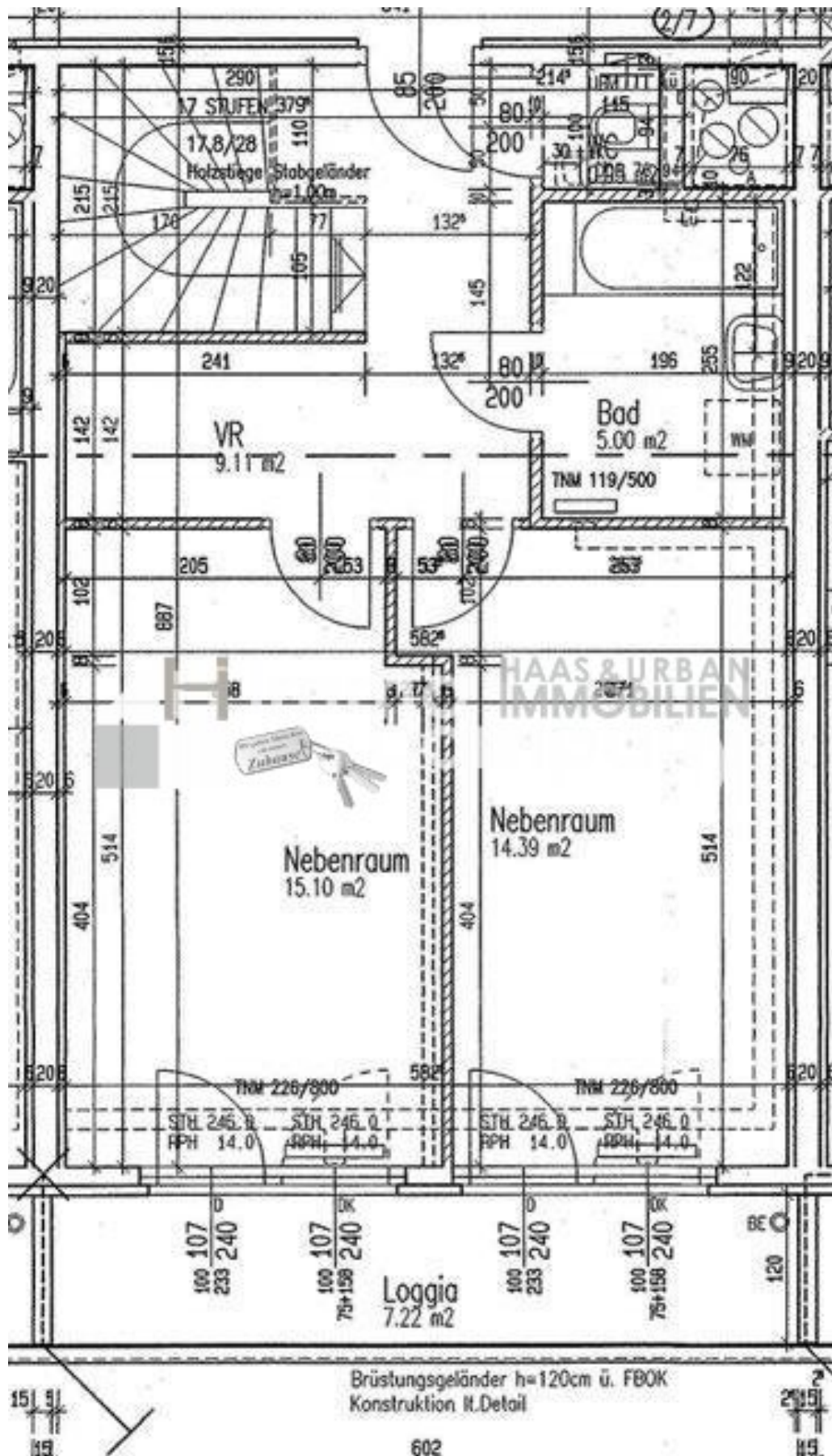
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



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



Brüstungsgeländer h=120cm ü. FBOK  
 Konstruktion lt. Detail



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer traumhaften Wohnung in der 16 & 17 Etage eines modernen Gebäudes in 1220 Wien. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine atemberaubende Aussicht auf die Stadt, sondern auch eine hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Lage.

Mit einer Fläche von 100m<sup>2</sup> und 3 geräumigen Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Das gepflegte Interieur und die geschmackvollen Fliesen- und Parkettböden verleihen der Wohnung ein elegantes und gemütliches Ambiente. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten Ihnen einen spektakulären Blick auf die Stadt, die umliegenden Grünflächen und sogar in die Ferne.

Die Wohnung verfügt über 2 Balkone, auf denen Sie entspannen und die frische Luft genießen können. Hier können Sie am Morgen Ihren Kaffee trinken oder abends gemütliche Abendessen im Freien genießen. Die zwei separaten WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre für Sie und Ihre Gäste.

Die Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigen. Der Personenaufzug ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zur Wohnung, besonders wenn Sie schweres Gepäck tragen.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend, die jedoch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bietet. Die U-Bahn-Station ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Wien. Der nahegelegene Bahnhof und der Autobahnanschluss machen diese Wohnung auch für Pendler oder Reisende ideal.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Apotheken, Schulen, Kindergärten und sogar ein Bäcker sind in der Nähe. Auch medizinische Versorgung ist in Form von Arztpraxen und Krankenhäusern leicht zu erreichen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein wunderschönes Zuhause, sondern auch eine hervorragende Investition in Ihre Zukunft. Der Kaufpreis von 599.000,00 € ist angesichts der erstklassigen Lage, der hochwertigen Ausstattung und des beeindruckenden Ausblicks mehr als gerechtfertigt.

Worauf warten Sie noch? Ergreifen Sie die Chance, in dieser exklusiven Wohnung zu leben und genießen Sie das Beste, was Wien zu bieten hat. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumimmobilie überzeugen!

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap