

**Traumhafte Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen und  
Garage in 1220 Wien - Jetzt zugreifen für nur 497.000,00 €!**



**Objektnummer: 7939/2300160375**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	497.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,08 €
<b>Heizkosten:</b>	94,84 €
<b>USt.:</b>	36,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









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.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Dachgeschoß-Maisonett-Wohnung einer gepflegten Wohnanlage in der wunderschönen Stadt Wien. Diese geräumige Wohnung bietet Ihnen auf 115m<sup>2</sup> Wohnfläche vier Zimmer, die Sie individuell nach Ihren Wünschen gestalten können. Ob als gemütliches Zuhause für eine Familie oder als großzügiges Wohnkonzept für Paare, diese Wohnung bietet für jeden die perfekte Lösung.

Die voll klimatisierte Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und bietet somit nicht nur einen atemberaubenden Ausblick, sondern auch Ruhe und Privatsphäre. Genießen Sie entspannte Stunden auf einem der zwei Balkone und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Garage, die Ihnen optional einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Kein lästiges Parkplatzsuchen mehr und immer ein trockenes Auto, auch bei schlechtem Wetter. Das ist Luxus, den Sie sich gönnen sollten.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Eine Bushaltestelle befindet sich fast vor der Haustür und bringt Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt von Wien. So können Sie jederzeit die zahlreichen kulturellen Angebote und das pulsierende Leben der Stadt genießen.

Nicht nur die Lage, sondern auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch ein großes Einkaufszentrum befindet sich in der Nähe und bietet Ihnen eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl. Hier können Sie sich rundum wohlfühlen und den Alltag hinter sich lassen. Machen Sie es sich gemütlich in den großzügigen Zimmern, verbringen Sie laue Sommerabende auf den Balkonen und starten Sie entspannt in den Tag, ohne sich Gedanken um Parkplätze und Einkäufe machen zu müssen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung wird Sie begeistern und könnte schon bald Ihr neues Traum-Zuhause sein. Zögern Sie nicht und werden Sie Teil dieser lebendigen und lebenswerten Stadt. Wir freuen uns auf Sie!

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 <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap