

# **HOCHWERTIGE ERSTBEZUGWOHNUNGEN IN RUHELAGE und U3 NÄHE**



**Objektnummer: 5570/218**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Holohergasse                             |
| Art:                          | Wohnung - Etage                          |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1913                                     |
| Zustand:                      | Erstbezug                                |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 59,74 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 59,74 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3  |
| Bäder:                        | 1  |
| WC:                           | 1  |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 177,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,63                            |
| Kaufpreis:                    | 328.940,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 143,42 €                                 |
| USt.:                         | 14,34 €                                  |
| Provisionsangabe:             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

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







## Objektbeschreibung

Diese moderne Eigentumswohnung in der 1. Etage ist Paare oder Familien, die auf der Suche nach einer topsanierten und gut gelegenen Immobilie sind. Mit einer Fläche von knapp 60 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen und Arbeiten.

Die hochwertige Ausstattung und der Erstbezug machen diese Wohnung zu einem besonderen Angebot, die Lage ist unschlagbar und außerdem sehr ruhig.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und bringt Sie schnell und bequem zu verschiedenen U-Bahn-, Straßenbahn- und Bahnhöfen. So sind Sie flexibel und können alle wichtigen Orte in Wien in kürzester Zeit erreichen.

Aber nicht nur die Verkehrsanbindung ist überzeugend, auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten oder Supermärkte – alles ist in kurzer Zeit zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch für die Freizeitgestaltung ist gesorgt, denn in der Nähe befinden sich ein Einkaufszentrum, eine Bäckerei und verschiedene Restaurants.

Doch kommen wir nun zu Ihrem neuen Zuhause. Die Wohnung besticht durch ihre moderne und hochwertige Ausstattung. Der offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden mit der Familie. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Wohnung und sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Die Küchenanschlüsse sind bereits vorbereitet, hier können Sie noch Ihre Wunschküche installieren. Dann können Sie sich nach Herzenslust austoben und köstliche Mahlzeiten zubereiten.

Das Highlight der Wohnung sind die drei Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier ist für jeden etwas dabei. Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Die hochwertigen Fliesen und die moderne Ausstattung sorgen für ein luxuriöses Duscherlebnis.

Ein separates WC ist ebenso vorhanden. Der gesamte Wohnbereich ist mit einem Fischgrätparkett ausgestattet, im Nassbereich wurden hochwertige Fliesen verwendet.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese traumhafte Etagenwohnung in Wien. Überzeugen Sie sich selbst von der Lage, der Ausstattung und dem unschlagbaren Preis. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap