

**TOP LAGE ÜBER DEN DÄCHERN WIENS - 3-ZIMMER  
WOHNUNG IN 1100!!!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300160505**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

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

H +43 699 184 100 36







**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)

## Objektbeschreibung

Ab sofort steht diese tolle 3-Zimmer-Wohnung in Wien Favoriten zum Verkauf!

Die Wohnung hat 83m<sup>2</sup> und teilt sich auf in Vorraum, Küche, Wohn- und Essbereich, separates WC, Bad mit Dusche, Abstellraum und zwei Schlafzimmern!

Das Bad wurde 2021 neu verfließt und somit modernisiert! Auch die Fenster wurden in der gesamten Anlage erneuert! Apropos Anlage... Diese hält einige tolle Highlights für Sie bereit! Neben einem Fahrradraum, einer Tiefgarage, einer Waschküche und einer Sauna, gibt es eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit einem einzigartigen Panoramablick über Wien! Auch aus dem Schlafzimmer hat man einen tollen Blick auf den Stephansdom.

In Sachen Infrastruktur ist man mit der Lage an der Troststraße bestens ausgestattet. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar!

Interessiert? Dann senden Sie uns gerne eine Anfrage! Auch bei der passenden Finanzierung sind wir gerne Ihr Ansprechpartner!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap