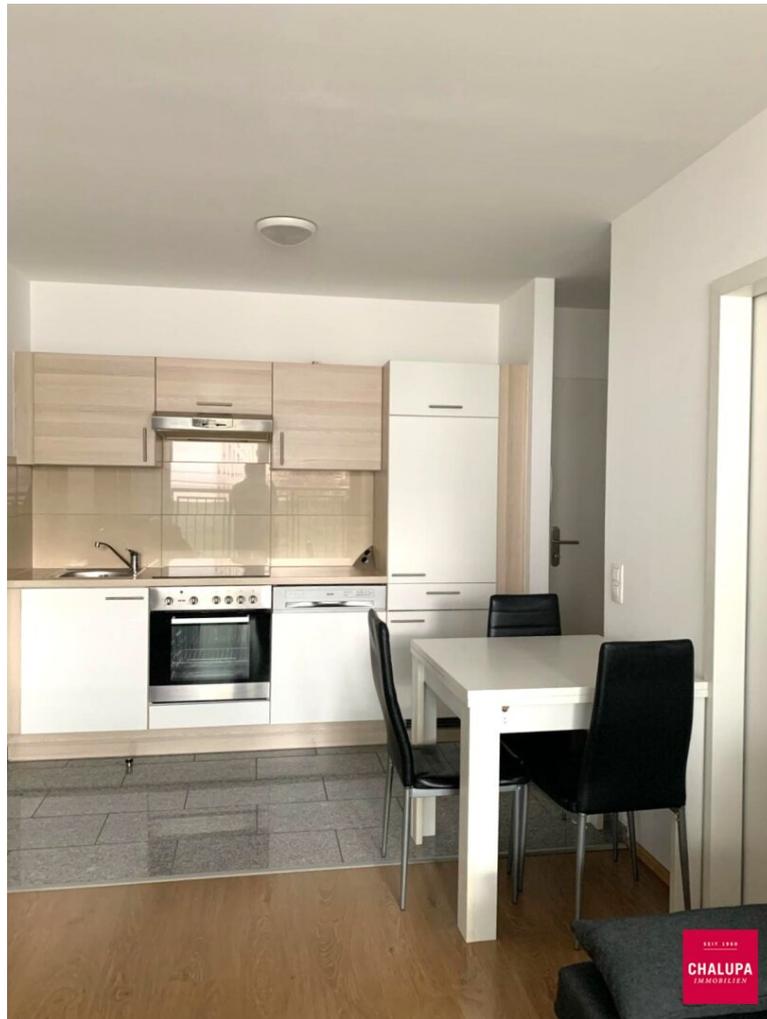


## **Erstklassige Infrastruktur und Naherholung: Modernes City-Apartment in der Langobardenstraße**



**Objektnummer: 5647**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	64,66 €
<b>Heizkosten:</b>	98,25 €
<b>USt.:</b>	23,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

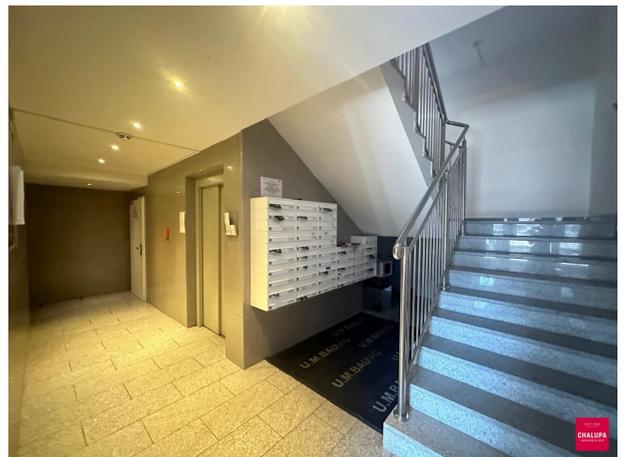
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



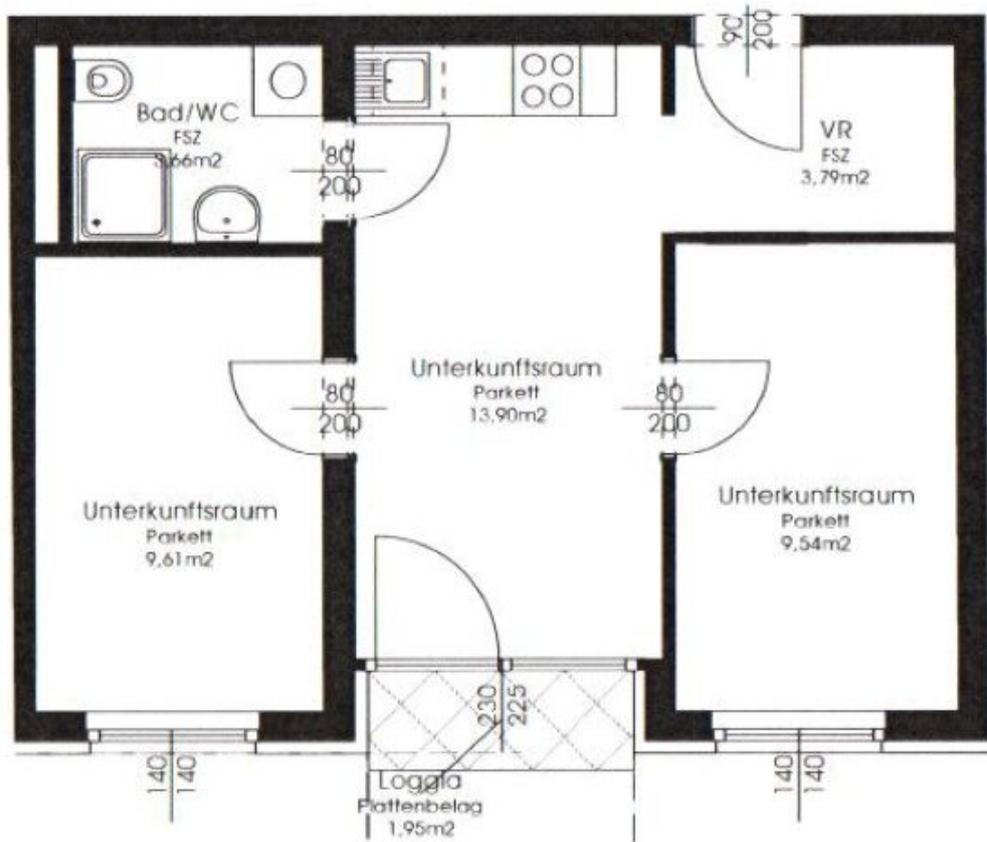
**Catharina Chalupa, MSc**

Chalupa Immobilien Services GmbH  
Schottenbastei 6  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

Diese moderne Eigentumswohnung im ersten Liftstock eines Neubaus aus dem Jahr 2014 bietet auf rund 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein kompaktes und zugleich durchdachtes Raumkonzept. Sie ist besonders für junge, urbane Persönlichkeiten geeignet, die eine zentrale Lage am Stadtrand schätzen.

### Raumaufteilung

- **Zentraler Vorraum:** Führt zu allen weiteren Räumen der Wohnung.
- **Gemütliche Wohnküche:** Mit Einbauten und modernen Geräten ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie auf die kleine, südseitige Loggia.
- **Zwei getrennt begehbare Räume:** Ideal als Schlaf- und Arbeitszimmer oder als Wohn- und Gästezimmer nutzbar.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Dusche, WC, Handwaschbecken und einem praktischen Waschmaschinenanschluss.

### Ausstattung

- **Bodenbeläge:** Die Wohnräume sind mit gemütlichen Parkettböden ausgestattet, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Die Nassräume sind mit praktischen Fliesen ausgelegt.
- **Heizung:** Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme über eine Hauszentralheizung, die Kosten werden über die Hausverwaltung vorgeschrieben.

Der attraktive Preis macht diese Wohnung zu einem perfekten Einstieg in den Immobilienmarkt für junge Menschen oder als renditestarke Anlage.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Eigentumswohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers, für die Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap