

**1070 Wien - Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Parkplatz  
und Balkon ins Grüne**



**Objektnummer: 7939/2300160569**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	85,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 124,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,60 €
<b>USt.:</b>	23,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Monika Renner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44

2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410081

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



Monika Renner  
0699 / 184 100 81  
monika.renner@immo-company.at



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

Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

Wir geben Menschen  
ein neues  
Zuhause!

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail





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

Zum Verkauf gelangt eine großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 85 m<sup>2</sup> und einem ruhigen, innenhofseitigen Balkon (5 m<sup>2</sup>), der ins Grüne blickt.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich im begehrten 7. Bezirk, in einer Gegend, die durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung besticht. In nur 6 Gehminuten erreichen Sie die U6-Station Burggasse-Stadthalle, und in nur 3 Minuten die Straßenbahnlinie 5 sowie die Buslinie 48A. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Lebensmittelhändler in unmittelbarer Nähe.

### Wohnung:

Die Wohnung liegt im 4. Stock eines gepflegten Hauses, das im Jahr 2003 eine umfassende Fassadenrenovierung erhalten hat. Ein Aufzug bringt Sie bequem zu Ihrer neuen Wohnung. Im Haus befinden sich insgesamt nur 9 Parteien, was für eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre sorgt.

### Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer, ideal für gemütliche Abende und gesellige Runden
- Geräumiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, der einen wunderbaren Blick auf den gepflegten Gemeinschaftsgarten bietet
- Voll ausgestattete Küche (Geräte zT etwas älter, aber voll funktionsfähig)
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Doppelwaschbecken für höchsten Komfort
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

### **Ausstattung:**

- Hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafzimmern
- Fliesen im Vorzimmer, in der Küche und in den Nassräumen
- Gas-Etagenheizung für angenehme Wärme
- Ruhiger Balkon, der zum Entspannen einlädt
- Ein Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum
- Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft, was einen sofortigen Einzug ermöglicht
- Ein im Preis inbegriffener Parkplatz rundet dieses attraktive Angebot ab

### **Zusätzliche Vorteile:**

- Fahrradraum im Haus verfügbar
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten im Innenhof mit schönen schattigen Plätzchen unter großen Bäumen
- Falls Sie den Parkplatz nicht selbst nutzen möchten, besteht ein Mietvertrag für den Parkplatz, der monatlich 150 € an Einnahmen generiert.
- Waschküche inkl. Trockner vorhanden

### **Sonstiges:**

Diese vollmöblierte Wohnung vereint urbanes Wohnen mit einem ruhigen Rückzugsort und eignet sich ideal für Paare oder Singles. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### **Infrastruktur**

## **Gesundheit**

Arzt: 175m

Apotheke: 175m

Klinik: 425m

Krankenhaus: 1250m

## **Nahversorgung**

Supermarkt: 150m

Bäckerei: 300m

Einkaufszentrum: 500m

## **Verkehr**

Bus: 150m

U-Bahn: 350m

Straßenbahn: 150m

Bahnhof: 375m

Autobahnanschluss: 4150m

## **Kinder & Schulen**

Schule: 125m

Kindergarten: 175m

Universität: 600m

Höhere Schule: 100m

## **Sonstige**

Geldautomat: 260m

Bank: 325m

Post: 260m

Polizei: 450m

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.**