

**Moderne Etagenwohnung in begehrter Lage Wiens -  
66.75m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verlieben!**



**Objektnummer: 7939/2300160587**

**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>	1030 Wien, Landstraße
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	66,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 81,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



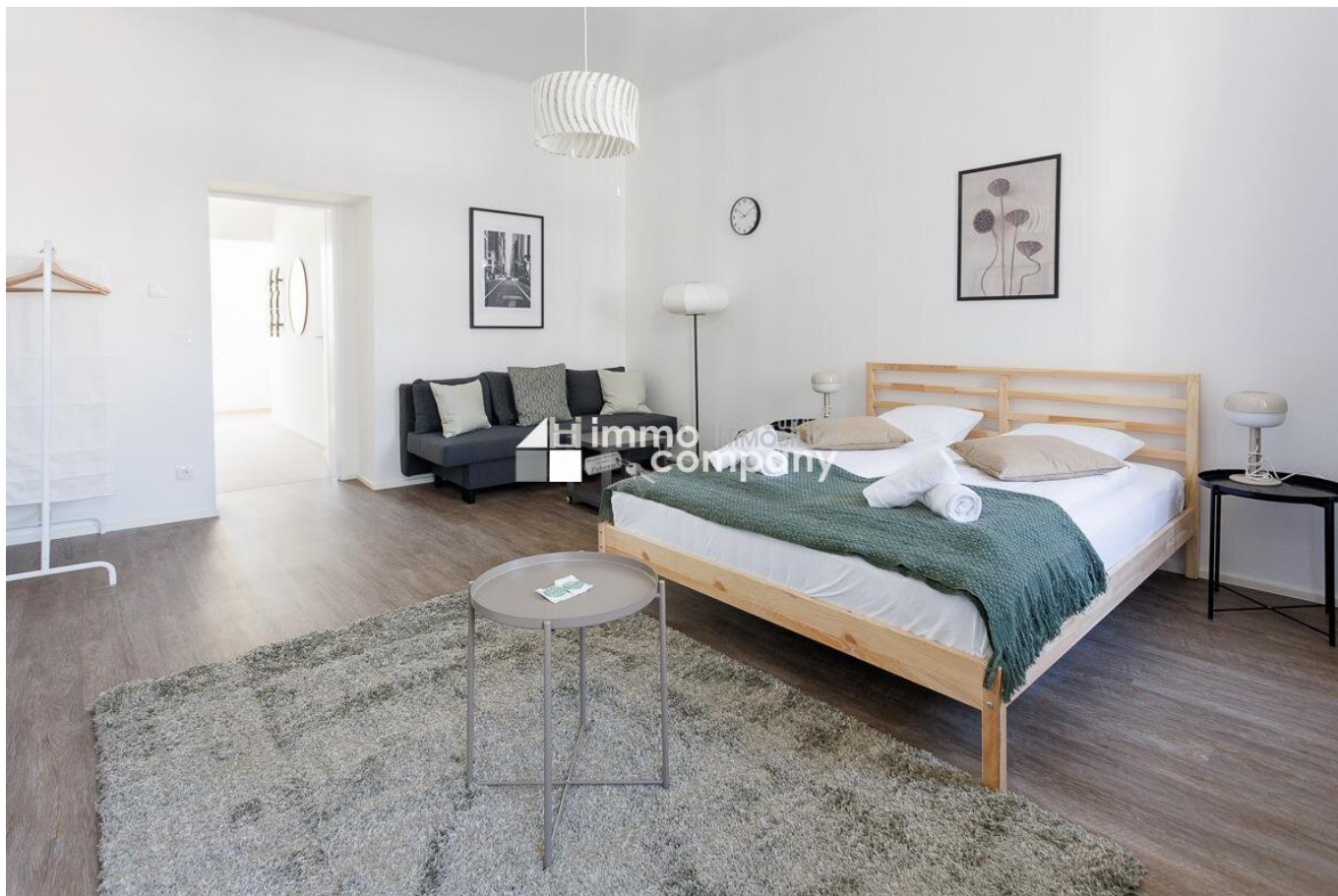
### **Gabriele Glombitza**

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

H +43 664 8410769

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





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](http://www.immo-company.at)

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

## Objektbeschreibung

Mitten im Herzen der pulsierenden Stadt Wien befindet sich diese traumhafte Etagenwohnung in einem der beliebtesten Bezirke der Stadt - dem 3. Bezirk. Mit einer Gesamtfläche von 66.75m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung nicht nur ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien, sondern ist auch eine Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

Das Highlight dieser Immobilie ist nicht nur die zentrale Lage, sondern auch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe, sind Sie in kürzester Zeit in jeder Ecke der Stadt unterwegs. Egal ob für den Weg zur Arbeit, zum Einkaufen oder für Freizeitaktivitäten - hier sind Sie bestens angebunden.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum, in dem Sie alles für den täglichen Bedarf finden. Auch medizinische Versorgung ist hier bestens gegeben, denn in der Umgebung befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung ebenfalls zahlreiche Vorteile. In der Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine höhere Schule, die alle bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Auch für die Freizeitgestaltung gibt es hier unzählige Möglichkeiten. Verschiedene Parks und Grünanlagen laden zum Spazieren, Radfahren oder Picknicken ein. Auch kulturell hat der 3. Bezirk einiges zu bieten, mit Museen, Theatern und Konzertsälen in unmittelbarer Umgebung.

Doch nicht nur die Lage und Infrastruktur dieser Wohnung sind überzeugend, auch das Objekt selbst lässt keine Wünsche offen. Die großzügige Etagenwohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Die Küche ist voll ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Hobbyköche.

Das Schlafzimmer ist ein Ort der Ruhe und Entspannung. Hier können Sie nach einem langen Tag abschalten und neue Energie tanken. Das Badezimmer ist modern gestaltet. Ein zusätzliches Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort.

Zusammengefasst bietet diese Etagenwohnung in Wien 1030 alles, was das Herz begehrt. Eine perfekte Lage, eine moderne Ausstattung und eine hochwertige Infrastruktur machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

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.

**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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap