

## **Luxuriöses Appartement neue Renovierung mit hochwertigen Haushaltsgeräten**



**Objektnummer: 7939/2300160748**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 97,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	218,18 €
<b>USt.:</b>	21,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Veronika Nagorna

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

H +43 699 18410037

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.



[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

Zum Verkauf steht eine 78m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Wohnung in einer Wohnhausanlage im 23. Bezirk. Die Immobilie ist geschmackvoll - hochwertig saniert worden und hat eine gute Raumaufteilung.

Dieses Objekt bietet auf Grund der hochwertigen Möblierung und Ausstattung ein Wohnen mit außergewöhnlichem Flair. Das Haus bietet zwei Hauseingänge.

Die Wohnung gliedert sich folgendermaßen auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- Toilette

Ausstattung:

- Gasetagenheizung
- Sicherheitstüre
- Eichenparkett Landhausdielen
- Kunststoff-Fenster mit 3-Fach Verglasung
- Außenmarkisen

Der Kaufpreis von 329.000,00 € macht diese Wohnung zu einem erschwinglichen und zugleich hochwertigen Angebot. Sie werden sofort von der modernen und neuwertigen Ausstattung begeistert sein. Der Parkettboden verleiht den Räumen ein edles und gemütliches Ambiente. Die Zentralheizung sorgt in den kalten Wintermonaten für wohlige Wärme und die DV-/EDV-Verkabelung ermöglicht Ihnen ein schnelles und effizientes Arbeiten von zu Hause aus. Auch für Unterhaltung ist gesorgt, dank der Kabel-/Satelliten-TV-Anschlüsse.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der atemberaubende Grünblick, den Sie von jedem Zimmer aus genießen können. Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen und die Ruhe und Schönheit der Natur genießen. Der Ausblick wird Sie jeden Tag aufs Neue begeistern.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür, der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und auch der Autobahnanschluss ist in unmittelbarer Nähe. So sind Sie immer bestens angebunden und können Wien und seine Umgebung problemlos erkunden.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, einen Kindergarten, einen Supermarkt und ein Einkaufszentrum. So haben Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen, in Ihrer direkten Umgebung.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in 1230 Wien. Hier erwartet Sie ein modernes, neuwertiges und gemütliches Zuhause mit traumhaftem Grünblick. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap