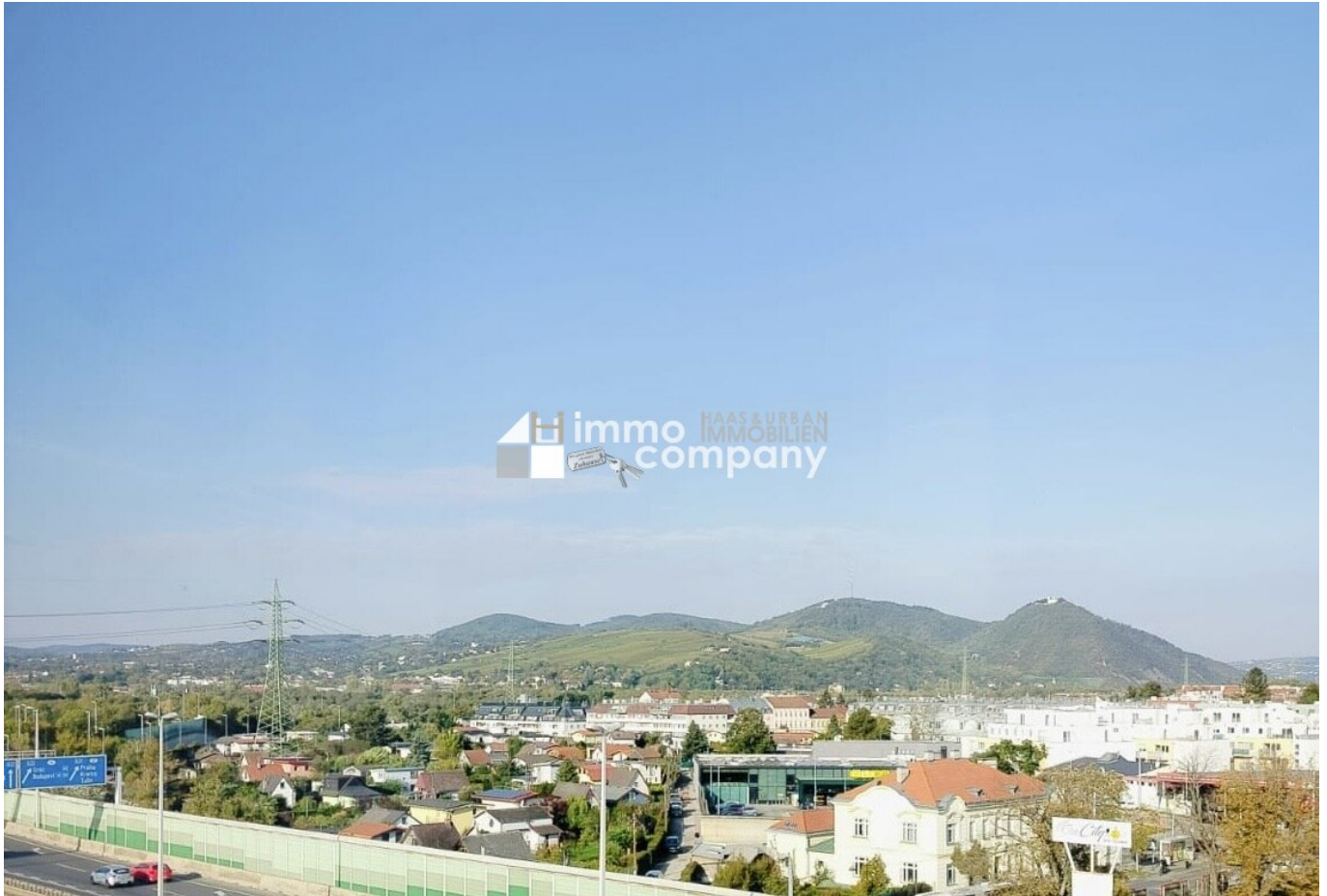


## Wohnung mit guter Aufteilung und schöner Aussicht



**Objektnummer: 7939/2300160787**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	299.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	272,73 €
<b>USt.:</b>	27,27 €
<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  
Verfügung.

termin zur





**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

Willkommen in einer geräumigen Wohnung mit herrlicher Aussicht!

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 71 m<sup>2</sup>. Weiters ist ein Kellerabteil von ca. 2-3 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Wohnung ist teilmöbliert. Im EG befindet sich ein allgemeiner Fahrradraum

Die Wohnung ist wie folgt Aufgeteilt:

- Loggia mit wundervollen Weitblick
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- WC extra
- Vorraum

Im Jahre 2010/2011 wurde der Gebäudekomplex generalsaniert (neue Dämmung, sanierte Stiegenhäuser, neue Fassade, neues Dach, neue Bemalung und neue Fenster). SUPER THERMISCH SANIERT!

Zur selben Zeit wurde auch die Wohnung einer Sanierung unterzogen. ERNEUERUNGEN: Neue Innenwände (nicht tragende Wände), Außenrollen, alle Böden und Heizkörper, neue Küche, WC und Bad (neue Fliesen - Böden und Wände, neue Badewanne(mit Whirlpoolfunktion) und neuer Waschtisch). Weiters wurde die Wohnung mit einer Sicherheitstür und mit einer Klimaanlage (Wohnküche) ausgestattet. Beide Schlafzimmer grenzen an den ruhigen und schönen Innenhofgarten.

Genießen Sie den wundervollen Weitblick von Ihrer Loggia nach 1190 Wien/Klosterneuburg/1210 Wien/Bisamberg). Dieser verschafft Ihnen jeden Abend einen sensationellen Sonnenuntergang sowie ein einzigartiges Farbenspiel.

Verschwenden Sie keine Zeit mit Zweifeln und melden Sie sich an, um diese schöne Wohnung zu besichtigen.

Unsere Spezialisten organisieren einen Besichtigungstermin, geben detaillierte Informationen zur Wohnung und die besten Ratenkonditionen für die Möglichkeit, diese Wohnung zu kaufen!

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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap