

**Einzigartig Nähe Pötzleinsdirfer Schosspark!**



**Objektnummer: 7618/385**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	124,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	998.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

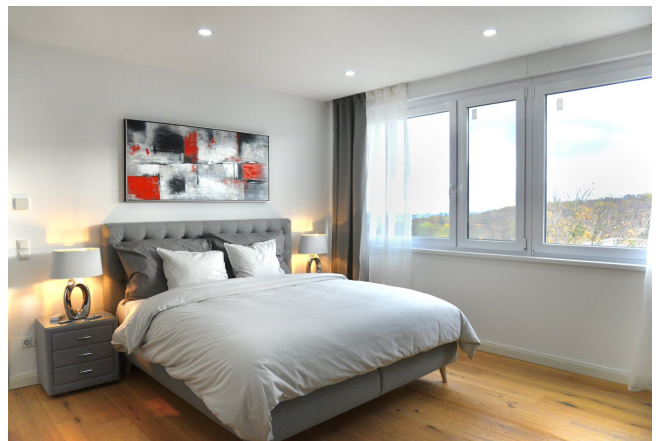
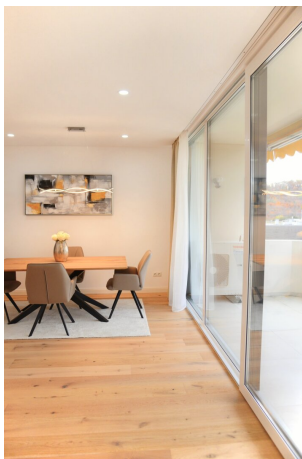
## Ihr Ansprechpartner

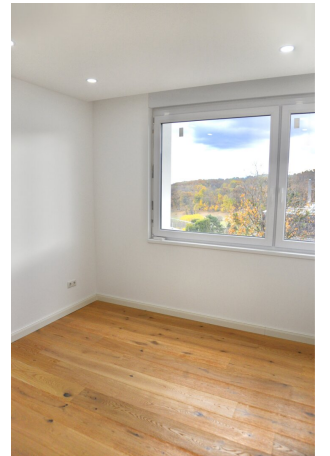


**Kateryna Skora**

VigoImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

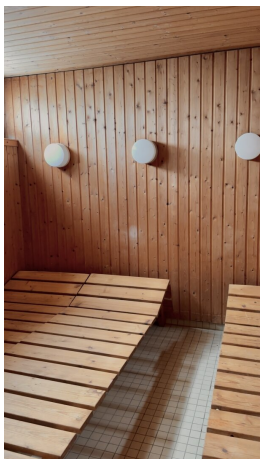
T +43 664 220 41 83

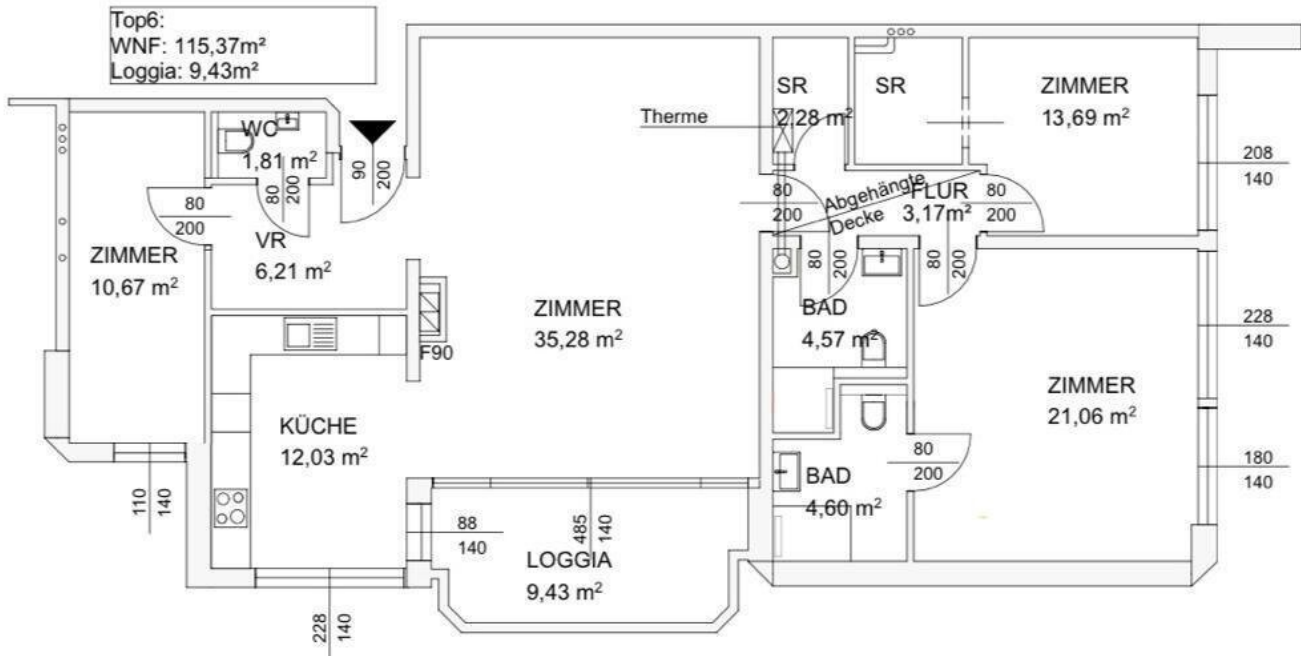












**PLUCKER**



## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen an, den ersten Eigentümer einer wunderschönen, hochwertig renovierten Wohnung zu werden!

Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von 125 m<sup>2</sup> befindet sich in einem der grünen Gegenden Wiens - in Währing in der Dr. Heinrich-Maier-Straße. Diese Gegend gilt als einer der besten im 18. Bezirk und beherbergt viele Ärzte und Anwälte, so dass Sie mit Sicherheit intelligente und gute Nachbarn haben werden.

Von den Fenstern der Wohnung aus können Sie herrliche Naturlandschaften beobachten, die Sie zum Nachdenken über die Schönheit anregen werden, und das Innere der Wohnung wird Ihnen Komfort und Gemütlichkeit bieten. Die Wohnung hat eine sehr komfortable Aufteilung, sie besteht aus drei stilvollen Schlafzimmern, einem großen Wohnzimmer mit Küche, zwei Bädern und einer Toilette.

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung komplett renoviert, alle Räume verfügen über eine Fußbodenheizung und eine Klimaanlage. Bei der Renovierung wurden nur hochwertige Materialien verwendet: die Fenster in der Wohnung wurden durch neue ersetzt, alle Badmöbel und Armaturen stammen von Villeroy & Boch, und die Nolte-Küche ist mit Miele-Geräten ausgestattet.

Das Gebäude hat eine 3-sitzige Sauna, die nur für die Bewohner verfügbar ist, ein Schwimmbad, einen Keller (ca. 8-9 m<sup>2</sup>), Parkplätze (die mit der Wohnung erworben werden können).

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap