

## Modernes Wohnen in bester Lage: 2-Zimmer Wohnung mit Loggia



**Objektnummer: 80180**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Reichsapfelgasse                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2006                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 67,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,34                           |
| Kaufpreis:                    | 370.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 193,49 €                         |
| USt.:                         | 19,35 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

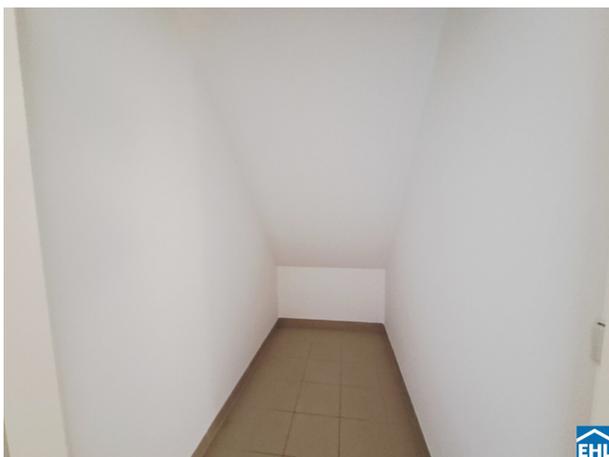


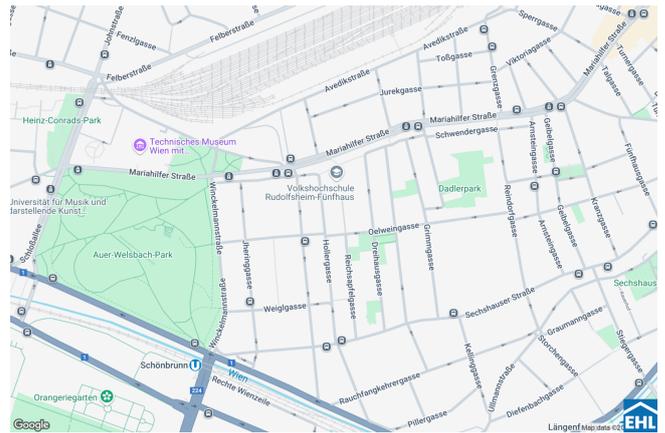
**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

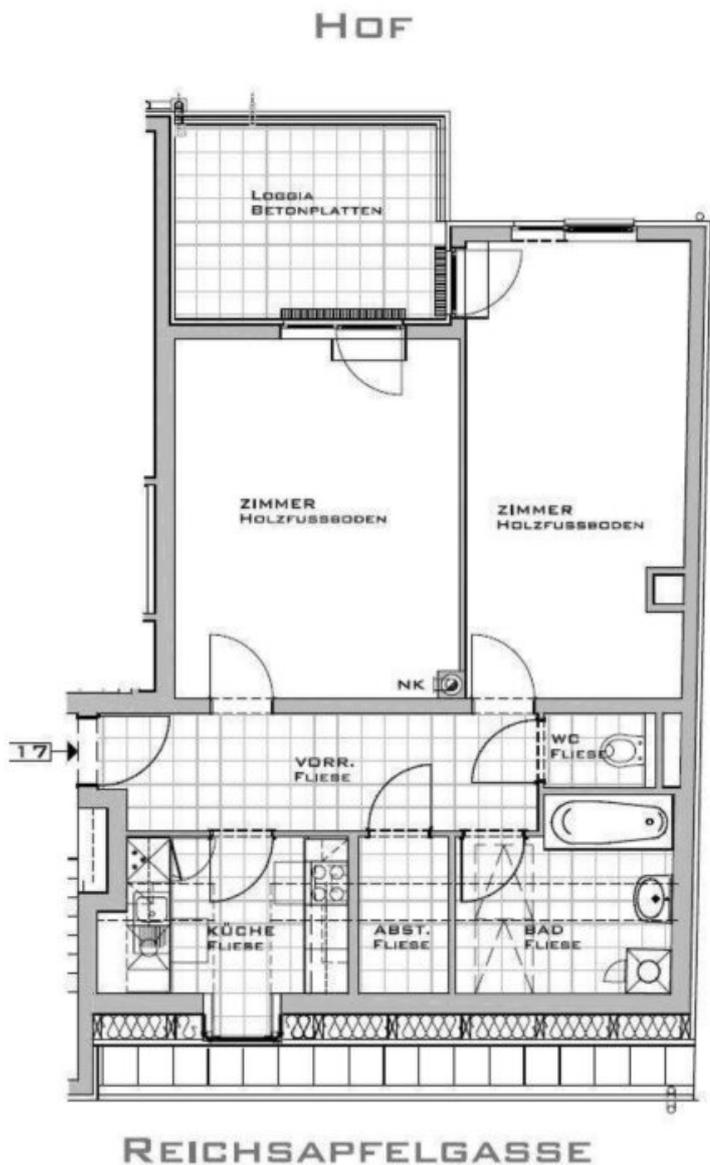








## Der Grundriss – DG



## Objektbeschreibung

Willkommen Zuhause! Hier erwartet Sie eine traumhafte Wohnung in bester Lage von Wien. Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses in 1150 Wien und bietet Ihnen auf 67m<sup>2</sup> alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer gemütlichen Atmosphäre empfangen. Der großzügige Wohnbereich ist mit Parkettboden ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Hier können Sie gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden alleine genießen. Die angrenzende Loggia lädt zum Verweilen und Entspannen ein und vergrößert den Wohnraum um ein Vielfaches. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Auch hier sorgt der Parkettboden für eine angenehme Atmosphäre.

Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und verfügt über alle nötigen Geräte, um Ihre kulinarischen Köstlichkeiten zuzubereiten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen und Erholen ein.

Die Wohnung ist insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und bietet Ihnen eine moderne und gemütliche Wohnatmosphäre. Natürlich gehört auch ein Personenaufzug zum Wohnhaus, so dass Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung gelangen. Auch die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kühleren Monaten.

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, ist aber dennoch bestens angebunden. Die nächste U-Bahn Station ist nur wenige Gehminuten entfernt und auch Busse, Straßenbahnen sind schnell zu erreichen. Somit sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder an anderen wichtigen Orten Wiens. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien sowie der Schwender Markt sind fußläufig erreichbar. Eine Volksschule befindet sich direkt vor dem Haus. Kindergärten, Universitäten und medizinische Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken und Kliniken befinden sich in der Nähe.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Besitzer dieser traumhaften Wohnung in Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.