Schöne Dachgeschosswohung mit nur leichten Dachschrägen, Klimaanlage und Balkon

Wohnzimmer

Objektnummer: 7939/2300160830

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	66,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	257,00 €

Provisionsangabe:

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Julian Novak

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrückler Straße 44
2752 Wöllersdorf

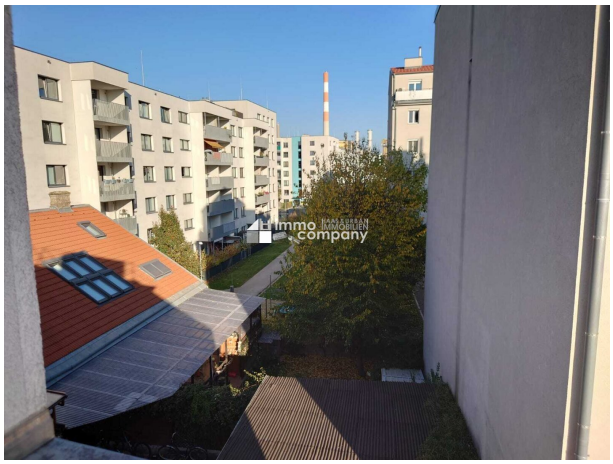
H +43 699 18410108

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

immo company
HAAS&URBAN IMMOBILIEN

immo company
HAAS&URBAN IMMOBILIEN

immo company
HAAS&URBAN IMMOBILIEN



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

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Diese atemberaubende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss in **Simmering.** Mit einem **Kaufpreis** von **nur 249.000,00 €** ist sie die perfekte Gelegenheit, in eine der begehrtesten Städte Europas zu investieren.

Die Wohnung bietet eine großzügige **Fläche** von **66m²** und besteht aus 2 Zimmern, die Ihnen genügend Platz für ein komfortables und stilvolles Leben bieten. Dank des einzigartigen Grundrisses und der großen Fenster ist die Wohnung lichtdurchflutet. **Aber das heißt noch lange nicht, dass Ihnen im Sommer zu heiß wird, denn es gibt eine KLIMAANLAGE (Splitgerät), welche man mit einer App übers Handy steuern kann!** Zwar gibt es keinen Abstellraum, die Wohnung hat jedoch Zugang zum alleinigem **Dachboden**, welchen Sie als **Stauraum** verwenden können!

Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand, was bedeutet, dass Sie keine zusätzlichen Renovierungsarbeiten vornehmen müssen. Die **Böden** sind mit **Fliesen im Badezimmer** und **Parkett** ausgelegt, was für ein elegantes und gemütliches Ambiente sorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der **großzügige Balkon mit 7m²**, auf dem Sie entspannte Stunden verbringen können.

Die Wohnung verfügt über eine **Fußbodenheizung**, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Eine moderne **Einbauküche und** eine **schöne Badewanne** ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für alle, die eine **gute Verkehrsanbindung** schätzen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus-, **U-Bahn-** und Straßenbahnhaltestellen sowie ein Bahnhof. Sie können bequem in die Innenstadt fahren oder sich in andere Teile der Stadt bewegen. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage perfekt, da es in der Umgebung zahlreiche Schulen und Kindergärten gibt.

In der Nähe der Wohnung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Supermärkte. Auch für Freizeitaktivitäten ist gesorgt, mit einem nahe gelegenen **Einkaufszentrum** und einer Bäckerei, in der Sie frisches Brot und Gebäck kaufen können.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und stilvolles Zuhause, sondern auch die perfekte Lage in einer der schönsten Städte der Welt. Zögern Sie nicht und **vereinbaren** Sie **noch heute einen Besichtigungstermin**. Ein neues Kapitel in Ihrem Leben wartet auf Sie in dieser einzigartigen Immobilie in Wien.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap