

**Exklusive City-Wohnung in Top-Lage mit Balkon und  
hochwertiger Ausstattung - Jetzt kaufen für nur 710.000,00  
€!**



**Objektnummer: 7939/2300160881**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	710.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Julia Zraly

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

H +43 699 18410066

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.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung in der begehrten Lage im 1. Bezirk Wien bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen in der Stadt brauchen.

Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage eines neuwertigen Gebäudes und bietet Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die Skyline der Stadt. Mit einer **Fläche** von **69m<sup>2</sup>** und **2 Zimmern** bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der **hochwertigen Ausstattung** begeistert sein. Der **Parkettboden** verleiht den Räumen eine warme und gemütliche Atmosphäre, während die **Fernwärme** für angenehme Raumtemperaturen sorgt. Die **moderne Einbauküche** lädt zum Kochen und Genießen ein und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, auf dem Sie entspannt den Blick über die Stadt schweifen lassen können. Hier können Sie Ihre morgendliche Tasse Kaffee genießen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Auch der Rest der Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und bietet Ihnen ein modernes und komfortables Wohngefühl.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Wien oder an anderen Orten der Stadt. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal gelegen, da es in der Nähe ein großes Parkhaus gibt.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap