

**4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in 1030 Wien - Perfektes  
Zuhause zum Kauf für 460.000 €!**



Küche

**Objektnummer: 7939/2300160890**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 163,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,26
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	275,45 €
<b>USt.:</b>	27,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**

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

H +43 664 8410769











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

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

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer geräumigen, gepflegten Wohnung in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der begehrten Gegend des 3. Bezirks, genauer gesagt in 1030 Wien, steht eine Wohnung zum Verkauf. Auf insgesamt 91 m<sup>2</sup> verteilen sich 4 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt 460.000,00 €.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Gäste WC mit Waschbecken und Fenster
- Terrasse mit Sonnenschutz elektr.
- Wohnzimmer mit 2 Fenster und Essplatz
- Küche mit Fenster und Abstellraum
- 1 kl. Schlafzimmer
- 1 mittleres Schlafzimmer mit elektr. Sonnenschutz
- 1 gr. Schlafzimmer mit Schrankraum und elektr. Sonnenschutz
- 1 Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinen Anschluss und Fenster

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen neben der Terrasse noch weitere Annehmlichkeiten. Eine moderne Einbauküche, ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie Kunststofffenster gehören ebenfalls zum Angebot. Die Gas-Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme an kalten Tagen und rundet das Angebot ab.

Neben den inneren Werten überzeugt die Wohnung auch durch ihre optimale Lage. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss bestens gegeben. Auch die Infrastruktur lässt nichts zu wünschen übrig. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen sowie Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Besitzer dieser attraktiven Wohnung in Wien. Ob als Eigenheim oder zur Vermietung, diese Immobilie bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie und beraten Sie gerne bei allen Fragen rund um diese Wohnung. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in einer der lebenswertesten Städte Europas!

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.

**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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap