

**Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage in zentraler Lage - perfekt für Pendler!**



**Objektnummer: 7939/2300160894**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,67 €
<b>USt.:</b>	28,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vanessa Popp**

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

H +43 699 18410041

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





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

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der charmanten und lebendigen Stadt Wien! Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Gegenden der Stadt, dem 5. Bezirk, und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben in der Hauptstadt Österreichs benötigen.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet mit 60m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Sie betreten die Wohnung über einen geräumigen Flur, der Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Hier finden Sie genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden alleine. Durch die großen Fenster strömt viel Licht in den Raum und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Von hier aus gelangen Sie auf die gemütliche Loggia, die sich perfekt für einen Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend eignet.

Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Zimmer. Beide Zimmer sind mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen.

Die moderne Einbauküche lässt das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen. Sie ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Hier zaubern Sie im Handumdrehen köstliche Mahlzeiten für sich und Ihre Liebsten.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart und auch den Transport von schweren Einkäufen erleichtert. Zudem verfügt die Wohnung über eine Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können.

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U4 Station Margaretengürtel. So sind Sie bestens angebunden und können schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen.

Auch die Versorgung mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in dieser Gegend ausgezeichnet. In der Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sowie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal, da es in der Umgebung mehrere Schulen, Kindergärten und Universitäten gibt.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Besitzer dieser traumhaften Wohnung in einer der schönsten Städte Europas. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Schmuckstück begeistern!

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap