

**Erstbezug mit hochwertigen Ausstattungshighlights und optimaler Verkehrsanbindung!**



**Objektnummer: 8422/1594**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 170,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,56 €
<b>USt.:</b>	10,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

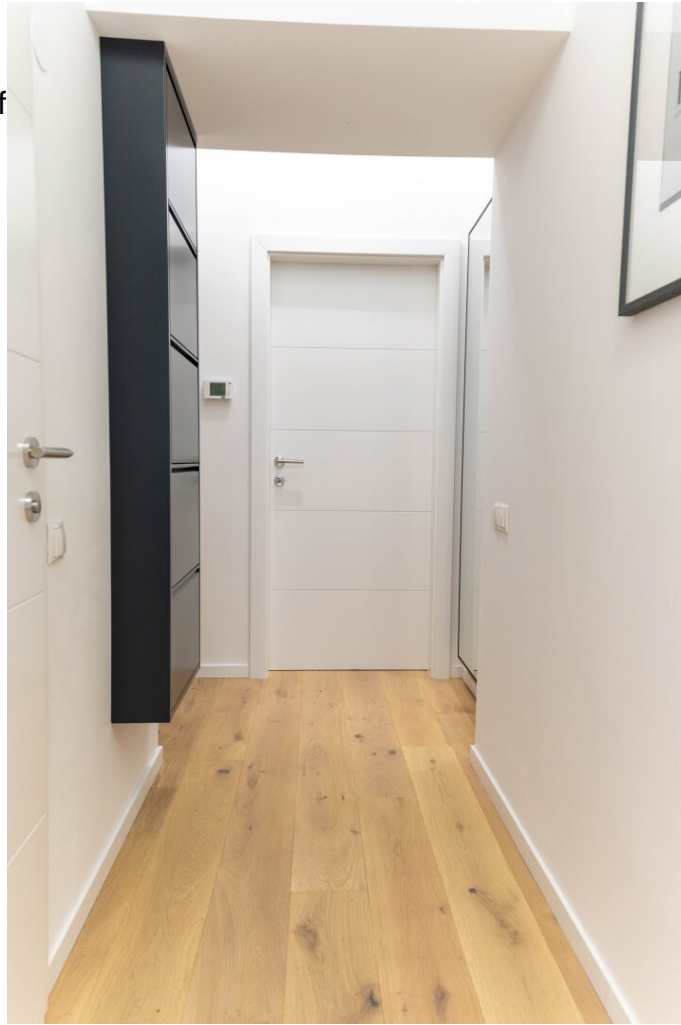


**David Plishtiev**

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

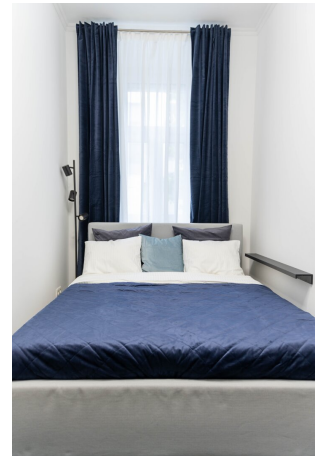
T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur

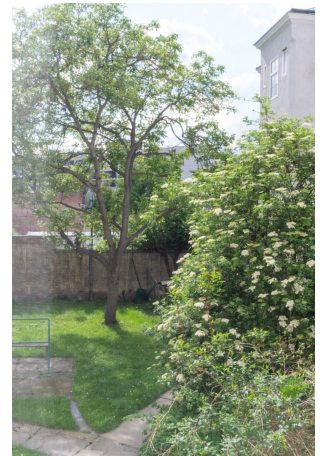






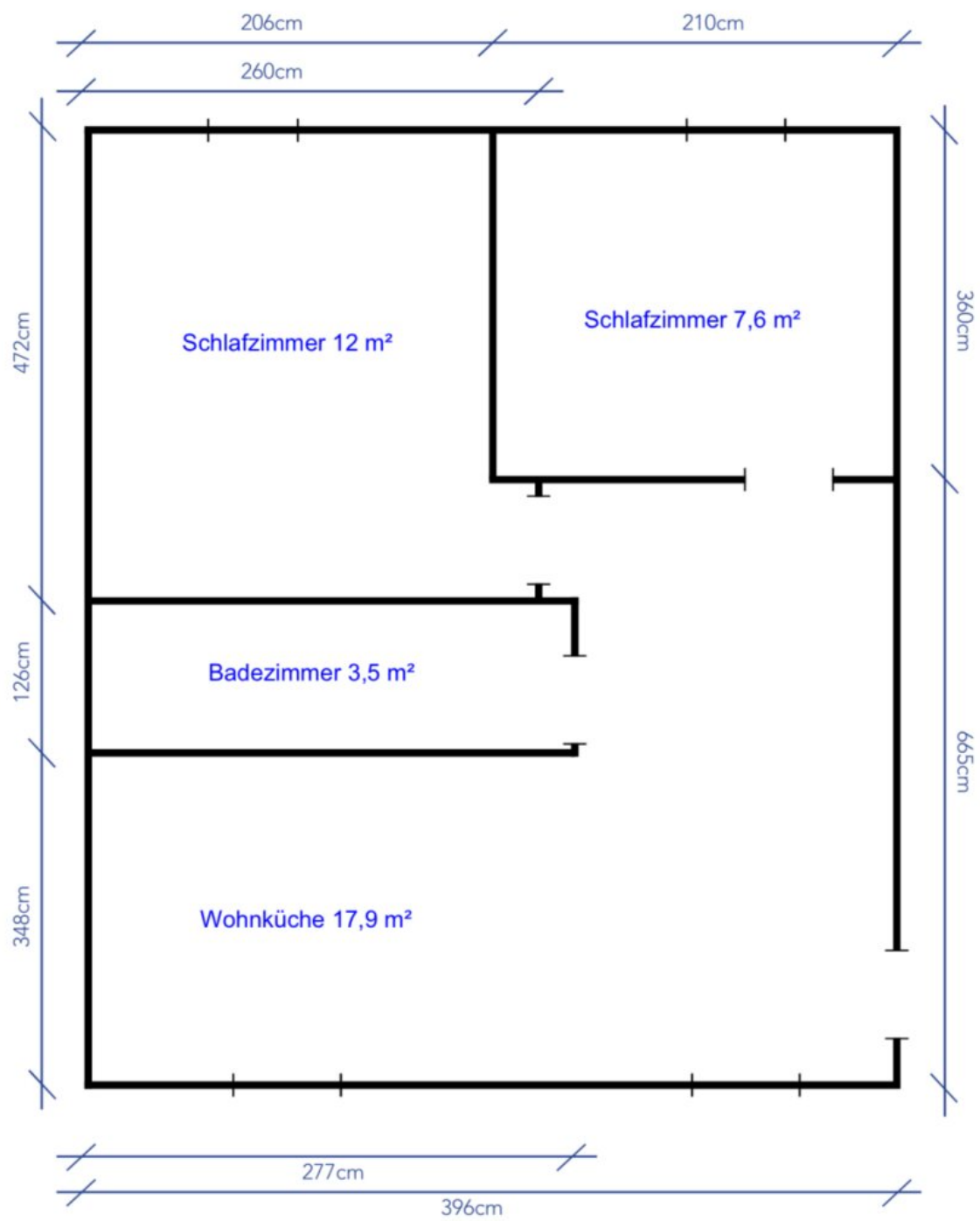












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der beliebten Gegend von 1110 Wien! Diese wunderschöne Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Leben in Wien wünschen. Der Kaufpreis von 190.000,00 € macht diese Immobilie zu einem erschwinglichen Traum für Singles, Paare oder kleine Familien.

Mit einer Fläche von 41m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Platz für 3 Zimmer, die Sie nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten können. Das Beste daran? Es handelt sich um einen Erstbezug, was bedeutet, dass Sie der erste Bewohner sein werden, der dieses wunderschöne Zuhause betritt. Das gibt Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung ganz nach Ihrem Geschmack einzurichten und sich von Anfang an wohlfühlen.

Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und modern. Sie werden begeistert sein von den Fliesen und dem Parkettboden, die nicht nur pflegeleicht sind, sondern auch für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgen. Die Wohnung wird mittels Gas beheizt und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Die Einbauküche ist bereits inkludiert und bietet Ihnen genügend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, die für schnelle Erfrischung oder entspannende Duschen nach einem langen Arbeitstag sorgt.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für alle, die die Annehmlichkeiten der Stadt genießen möchten, aber auch die Ruhe und Entspannung suchen. Die U-Bahn-Nähe ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die Innenstadt zu gelangen, während Sie in Ihrer Wohnung eine ruhige und friedliche Atmosphäre genießen können. Die Verkehrsanbindung ist auch durch Bus, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss sehr gut.

Auch in der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Minuten entfernt. Für Ihre Gesundheit und die Ihrer Familie finden Sie in der Nähe Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten. Und auch für Bildung und Freizeit gibt es hier viele Möglichkeiten, wie z.B. eine Universität in der Nähe.

Zusätzlich bietet die Wohnung einen Abstellraum, der Ihnen genügend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände bietet und somit für Ordnung und Struktur in Ihrem neuen Zuhause sorgt.

Nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch die Umgebung machen diese Immobilie zu einem perfekten Ort zum Leben. Sie haben hier die Möglichkeit, ein Teil einer lebendigen und vielfältigen Nachbarschaft zu werden und gleichzeitig ein gemütliches und modernes Zuhause zu besitzen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre

Traumwohnung in 1110 Wien! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Immobilie persönlich zu zeigen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

*Der E-Ausweis wird nachgeliefert.*

**Für weitere Fragen steht Ihnen Herr David PLISHTIEV gerne unter [0664 466 4776](tel:06644664776) zur Verfügung.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **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