

**3-Zimmer | ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche | Garagenplatz | 1100  
Wien**



Wohnbereich

**Objektnummer: 6729/797**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Wohnfläche:</b>	80,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,85 €
<b>USt.:</b>	19,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien

T +43 1 934 60 48



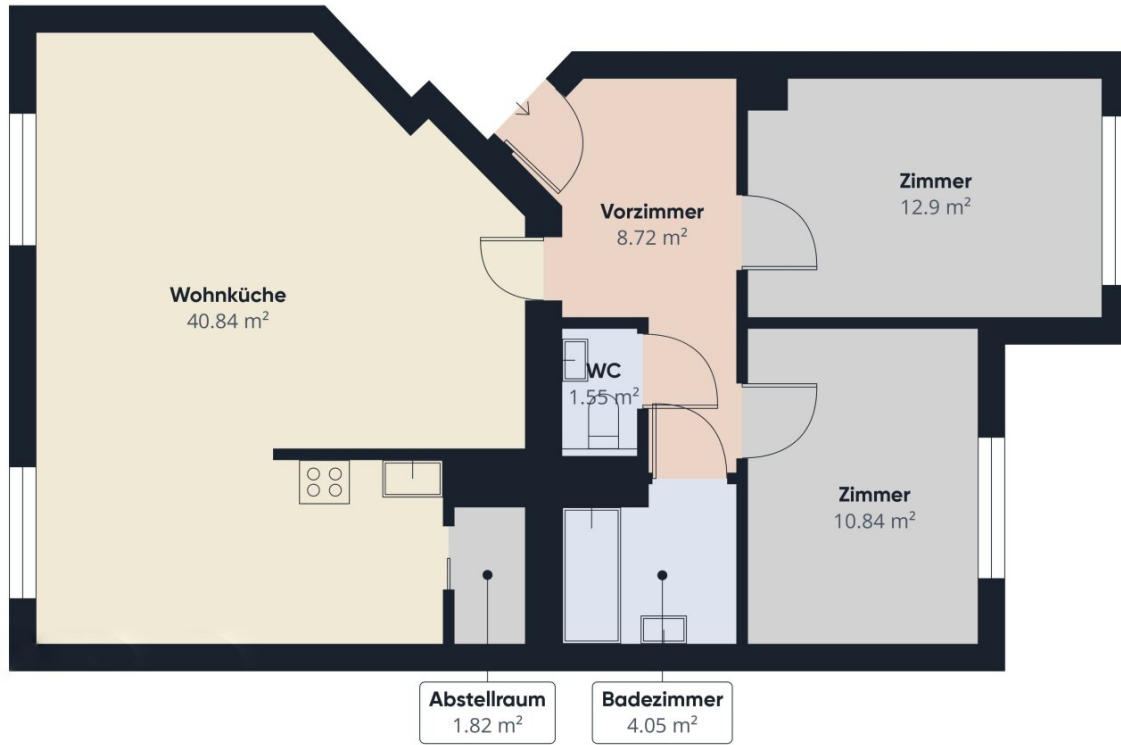












Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
80.72 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Berechnungen basierten auf dem Standard IPMSC IPMS 4.2. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einem Dritten angepasst wurden und daher möglicherweise nicht mit IPMSC IPMS 4.2 übereinstimmen.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## Über die Wohnung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 80,72 m<sup>2</sup> ein einladendes Zuhause mit einer durchdachten Raumaufteilung und angenehm lichtdurchfluteten Räumen. Die großzügige Wohnküche mit 40,84 m<sup>2</sup> ist der zentrale Treffpunkt der Wohnung – perfekt für gemeinsames Kochen, Essen und gemütliches Beisammensein.

Die beiden weiteren Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office, und passen sich flexibel Ihren Bedürfnissen an. Das Badezimmer mit Badewanne lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen, während ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum im Küchenbereich den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Der zentral gelegene Vorraum verbindet die einzelnen Räume harmonisch und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Ein Garagenstellplatz sowie ein Kellerabteil bieten zusätzliche Annehmlichkeiten. Die Wohnung stammt aus dem Baujahr 1997 und wartet darauf, mit Ihren Ideen zu neuem Leben erweckt zu werden – ein Zuhause, das Ihnen die Freiheit gibt, es nach Ihren Wünschen zu gestalten.

## Die Raumaufteilung im Detail

- Wohnküche mit ca. 40,84 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 12,9 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 10,84 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer mit ca. 8,72 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, ca. 4,05 m<sup>2</sup>
- WC mit ca. 1,55 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 1,82 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.



**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap