

## **Traumhafte frisch sanierte Wohnung in Ruhelage**



**Objektnummer: 5570/308**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aichholzgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,42
Kaufpreis:	228.890,00 €
Betriebskosten:	96,75 €
Heizkosten:	42,14 €
USt.:	18,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

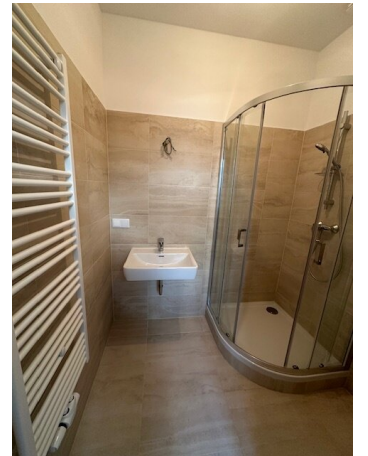
## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Eigentumswohnung im 3. Liftstock lässt keine Wünsche offen. Mit einer Fläche von 43 m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für Singles oder ein Paar, das den Komfort eines Erstbezugs genießen möchte.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, die für ein angenehmes und modernes Wohngefühl sorgt. Die Fliesen im Badezimmer verleihen der Wohnung ein modernes und freundliches Ambiente, während in den Wohn- und Schlafbereichen ein Fischgrätparkett verlegt wurde. Die neue Gasetagenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und kann individuell reguliert werden. Auch an heißen Sommertagen bietet die Wohnung angenehme Temperaturen dank der neuen mehrfach verglasten Kunststofffenster, die für eine gute Isolierung sorgt.

Der Kaufpreis ist damit ein wahres Schnäppchen für eine Wohnung in dieser Lage und Ausstattung. Der Personenaufzug im Gebäude macht den Umzug zum Kinderspiel und erleichtert auch den Alltag beim Einkauf oder dem Transport von schweren Gegenständen.

Die Lage der Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, U-Bahn und Straßenbahn, die eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das restliche Wien ermöglichen. Auch der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt. Somit ist diese Wohnung ideal für Pendler und alle, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr schätzen.

Neben der guten Verkehrsanbindung bietet die Umgebung der Wohnung auch eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, die den täglichen Bedarf decken. Auch für die Gesundheit ist gesorgt, denn Ärzte, Apotheken und eine Klinik befinden sich ebenfalls in der Nähe. Für Familien mit Kindern gibt es eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen in der Umgebung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Sie!

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap