

**Alles in Einem... GENIAL!**



**Objektnummer: 7939/2300161003**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	288.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

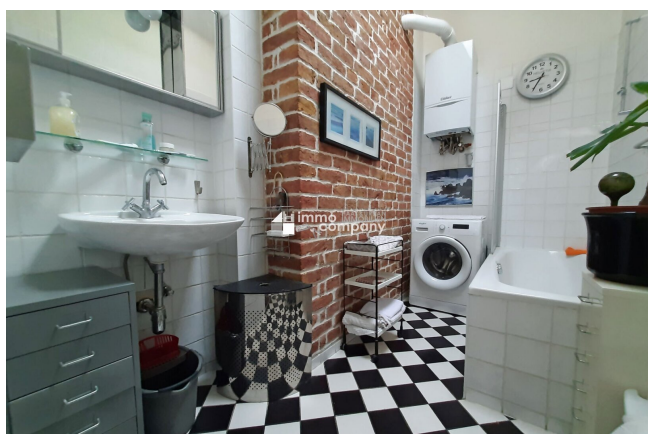
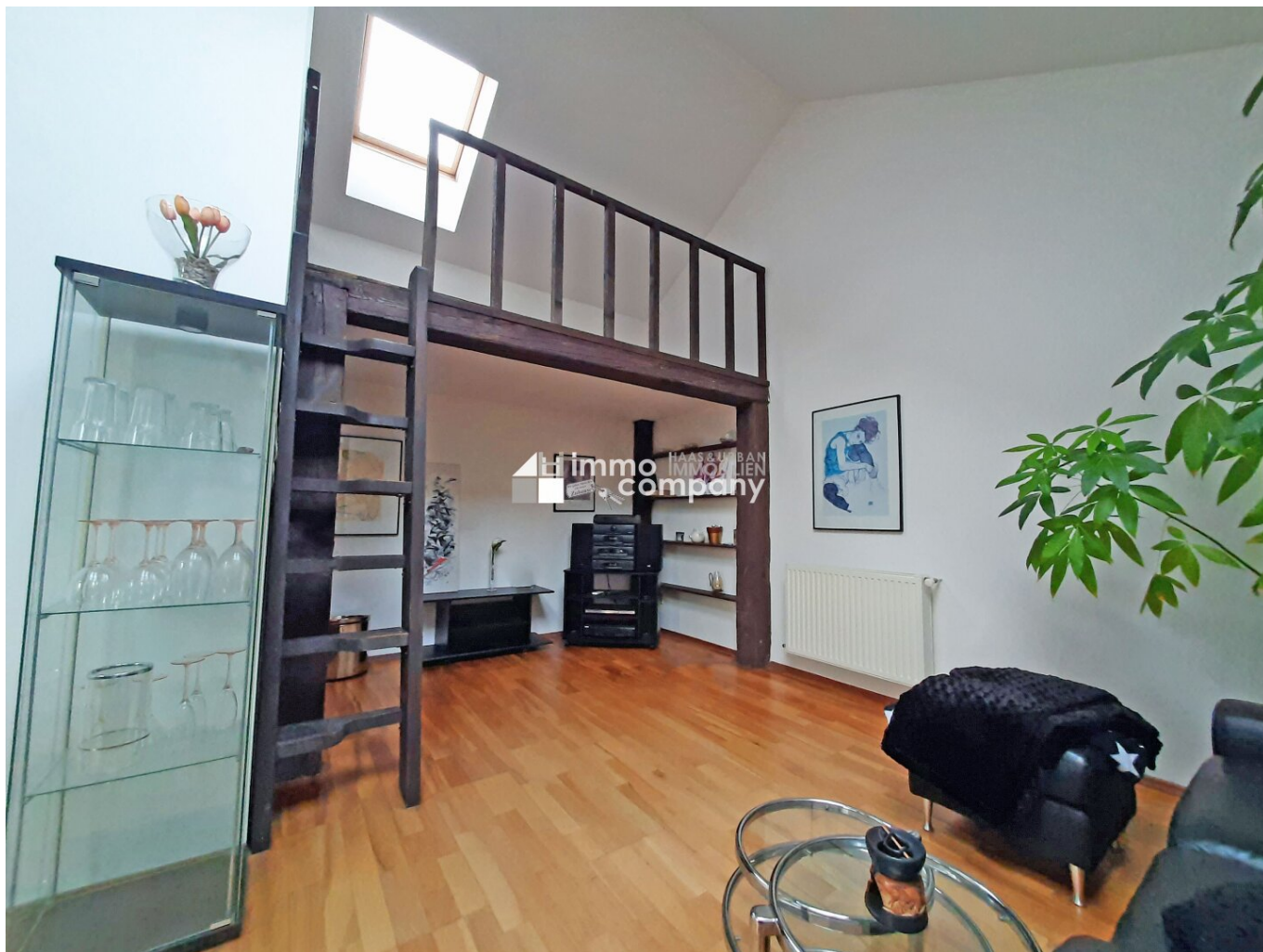
## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Hertel**

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

H +43 664 8410790



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  
IMMOBILIEN  
company**  
www.immo-company.at

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

## Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung von diesem **großartigen Apartment im Loft-Style** beauftragt.

Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!

Wenn Sie von "normalen" 0-8-15 Wohnungen genug haben, sind Sie **hier genau richtig**:

**60m<sup>2</sup> im Loft-Style --> nur gemütlicher.**

Wohnen, Kochen, Essen, genießen, Leben, ausspannen... es liegt an Ihnen, ob Sie Ihren Traum wahr werden lassen.

Dieses Loft-Artige Apartment in passende Worte zu kleiden ist nicht so ganz einfach. Daher lassen wir die Bilder für sich sprechen.

Zugegeben, jeder hat einen anderen Blickwinkel. die Sonne hat sich nicht blicken lassen und das Raumgefühl kommt auch meist nicht so wirklich auf dem Foto rüber. Die Idee dazu lautet: **Besichtigungstermin :-)**

**Nutzen Sie die Gelegenheit**, diese großartige Wohnung mit all ihren Vorzügen, zu Ihrem neuen Zuhause (oder Business) zu machen. **Kontaktieren Sie mich am besten jetzt**. Details besprechen wir gern in der Wohnung vor Ort.

Weitere Fotos sowie den Grundriss erhalten Sie gern auf Anfrage.

-----  
**Ihr Auto** parken Sie auf der Straße vor dem Haus.

-----  
**Wer 1110 Wien Kaiserebersdorf noch nicht kennt**

Kaiserebersdorf liegt am südöstlichen Stadtrand im 11. Bezirk. Prägend sind neben historisch bedeutsamen Orten, wie dem Schloss Neugebäude und dem angrenzenden Zentralfriedhof, die großräumigen Landwirtschaftsflächen der Simmeringer Haide und die generelle Nutzungs- und Funktionsdurchmischung.

-----  
**Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln**

In ein paar wenigen Minuten zu Fuß erreichen Sie die Stationen der Buslinien 76B, 79A, 79B sowie die Straßenbahnen 11 und 71.

### **Mit dem PKW**

- Wiener Innenstadt, ca 20 min.
- Vösendorf, Shopping City Westfield (SCS), ca 20 min.
- Kurpark Oberlaa, ca 20 min.
- Flughafen Wien Schwechat ist ca. 11 Minuten

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap