

# **Exklusive 4-Zimmer-Wohnung: Ihr neues Zuhause mit Stil und Komfort**



**Objektnummer: 8422/1783**

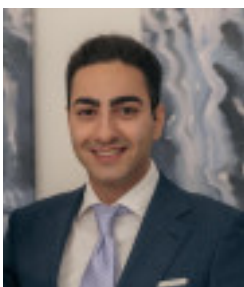
**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	111,54 €
<b>USt.:</b>	11,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Plishtiev**

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

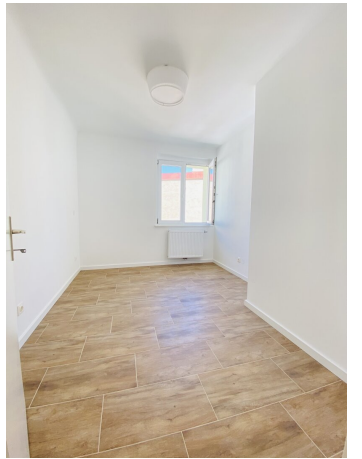
T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur













BAUFÜHRER:

BAUWERBER:

PLANVERFASSER:

MÜBLOCHMAUERWERK  
 ENKALT  
 BELAG  
 ENHAUS TERRAZZO  
 RSCHNITT 14 / 18  
 SCHLAUCH FÜR DRUK 2, 4, 6. STOCK  
 TER SCHLAUCH FÜR 1, 3, 5. STOCK

## Objektbeschreibung

### **WOHNEN IM 2. WIENER INNENBEZIRK**

Die Liegenschaft befindet sich im **2. Wiener Gemeindebezirk** und zeichnet sich vor allem durch die **tolle Lage nahe Augarten und Prater** aus. Demnach ist auch die **öffentliche Verkehrsanbindung**, aufgrund der Nähe zum Praterstern, **sehr gut**. Somit erreichen Sie auch in nur ca. 10 Minuten die **Wiener Innenstadt!**

In unmittelbarer Umgebung stehen Ihnen auch **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** (Billa, Bipa, Lidl) sowie verschiedenste Gastronomiebetriebe zur Verfügung.

Die Wohneinheit befindet sich in einem **Top saniertem und sofort beziehbaren Zustand** und besitzt eine Größe von knapp **73 m<sup>2</sup>**

Die Wohnung mit ca. **73 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **5 Liftstock** und gliedert sich in folgende

#### **Raumaufteilung:**

Vorraum

Wohnküche

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 3

Badezimmer

WC

#### **Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in toller Lage nahe Augarten und



Praterstern. Die **Nahversorgung ist hervorragend** - Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheke, Supermärkte, Drogerien, Geschäfte und verschiedenste Gastronomiebetriebe sind wenige **Gehminuten** entfernt. Außerdem erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. **5 Minuten die Wiener Innenstadt!**

### **Öffentliche Verkehrsanbindungen:**

**U-Bahn Linie:** U1, U2 - Praterstern

**Straßenbahn Linie:** 0, 5 - Nordbahnstraße

**Bus Linie:** 5B - Volkertplatz

**S-Bahn Linien:** S1, S2, S3, S4, S7 - Praterstern

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr David PLISHTIEV** unter der Mobilnummer [+43 664 46 64 776](tel:+436644664776) und per E-Mail unter [d.plishtiev@adamant-immobilien.at](mailto:d.plishtiev@adamant-immobilien.at) persönlich zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap