

## **Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Charme und Komfort**



**Objektnummer: 8422/1740**

**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>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,15
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,98 €
<b>USt.:</b>	14,80 €
<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.

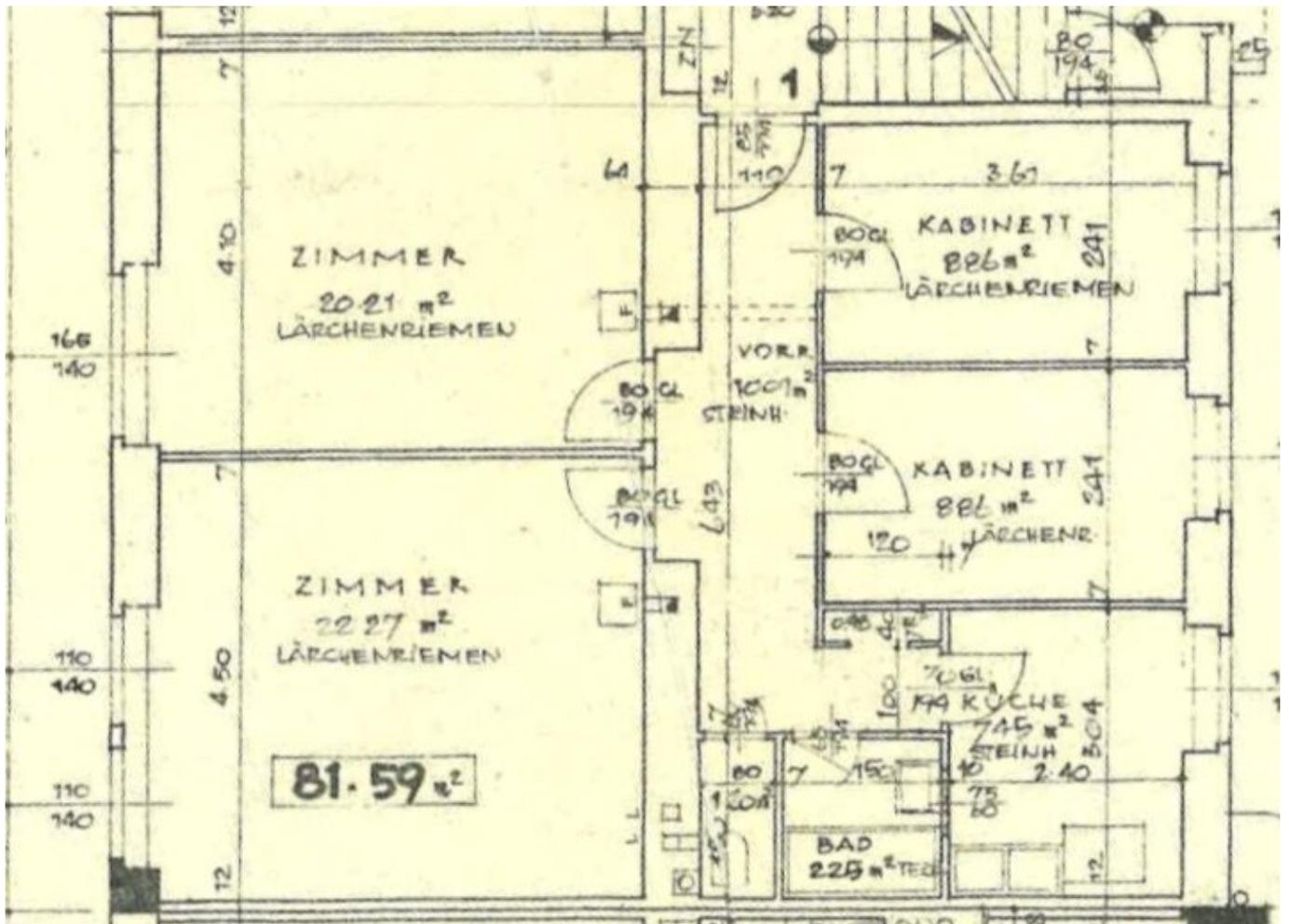
termin zur











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Hier haben Sie die Gelegenheit, eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung in einem Neubau zu erwerben, die Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen zu verwirklichen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegte Zustand und wartet darauf, mit Ihrem persönlichen Stil und Ihrer Kreativität zu neuem Leben erweckt zu werden.

## Raumaufteilung:

Mit einer gut durchdachten Grundrissgestaltung bietet diese Wohnung auf 82 m<sup>2</sup> viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die Räume sind großzügig geschnitten und erlauben eine flexible Nutzung:

- Wohnzimmer: Ein großzügiger Raum mit viel Potenzial, der nach einer Auffrischung ein einladendes Zentrum für das Familienleben sein kann.
- Schlafzimmer: Ein geräumiges Schlafzimmer, das nach einer Renovierung zu Ihrer persönlichen Ruheoase werden kann.
- Kinderzimmer/Büro: Ein flexibler Raum, der sich sowohl als Kinderzimmer als auch als Arbeitsbereich eignet und mit etwas Liebe zum Detail gestaltet werden kann.
- Gästezimmer: Ein weiterer Raum, der als Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann.
- Küche: Eine separate Küche, die zwar in die Jahre gekommen ist, aber nach einer Modernisierung zu einem zentralen Ort des Kochens und Genießens werden kann.
- Badezimmer: Ein Badezimmer, das eine Modernisierung benötigt, aber mit neuen Armaturen und Fliesen in neuem Glanz erstrahlen könnte.
- Flur: Ein großzügiger Eingangsbereich, der mit etwas Kreativität in einen stilvollen Empfangsbereich verwandelt werden kann.

## Ausstattung:

Die Wohnung bietet eine solide Basis, benötigt jedoch eine Renovierung, um ihr volles Potenzial zu entfalten:

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, zentral gelegenen Wohngegend mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Die Umgebung bietet auch schöne Grünflächen für Freizeitaktivitäten im Freien.

Besonderheiten:

- Neubau
- Gepflegte Zustand – ideal für kreative Köpfe
- Viel Potenzial auf 82 m<sup>2</sup>
- Flexible Raumaufteilung

Sonstiges:

Diese 4-Zimmer-Wohnung ist ab sofort verfügbar und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Ideen zu verwirklichen und einen individuellen Wohnraum zu schaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Wohnung inspirieren!

**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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap