

**KLEIN ABER FEIN! - Renovierte Garçonnière um 215.000  
€!**



Zimmer

**Objektnummer: 7939/2300161015**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Heizkosten:</b>	40,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Konstantin Zengerer**

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

H +43 699 184 100 44





**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.



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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer zukünftigen Traumwohnung in 1120 Wien! Diese Garçonnière bietet Ihnen 35m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist perfekt für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einer modernen und gemütlichen Immobilie sind. Der Kaufpreis von 215.000,00 € macht diese Wohnung zu einem erschwinglichen Traum, der in der beliebten Stadt Wien liegt.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen. Der lichtdurchflutete Wohnraum ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Die moderne Einbauküche bietet Ihnen ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Gäste mit leckeren Gerichten verwöhnen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die Loggia, hier können Sie entspannt den Tag ausklingen lassen und die frische Luft genießen. Die hochwertigen Fliesen im Badezimmer verleihen dem Raum ein elegantes Ambiente. Die Dusche sorgt für erfrischende Momente und ist ideal für einen schnellen Start in den Tag.

Damit Sie immer angenehme Temperaturen in Ihrer Wohnung haben, ist eine Zentralheizung vorhanden. Diese sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit und kann individuell gesteuert werden.

Die Verkehrsanbindung ist hier perfekt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnhaltestellen sowie ein Bahnhof. Somit sind Sie jederzeit flexibel und können die Stadt bequem erkunden. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da Sie schnell zu Ihrem Arbeitsplatz gelangen können.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, die alle bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf gibt es Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe. Hier finden Sie alles, was Sie für ein entspanntes Leben in Wien benötigen. Der Schlosspark Schönbrunn ist wenige Gehminuten entfernt und bietet die perfekte Umgebung für einen Spaziergang!

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Leben in Wien wünschen. Verpassen Sie nicht die Chance, Ihr neues Zuhause zu finden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap