

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in 1030 Wien: 70 m<sup>2</sup> mit  
Garage und E-Ladestation**



**Objektnummer: 220**

**Eine Immobilie von Delis Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	469.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dennis Delic**

Griha Immobilien  
Wollzeile 30 / 18  
1010 Wien

T +43 664 15 6666 6

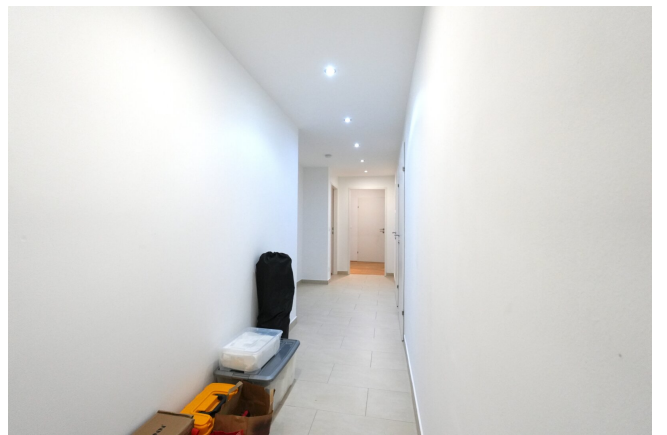
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





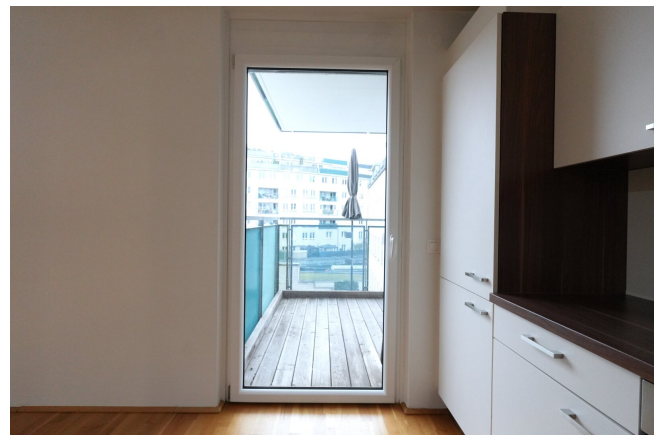




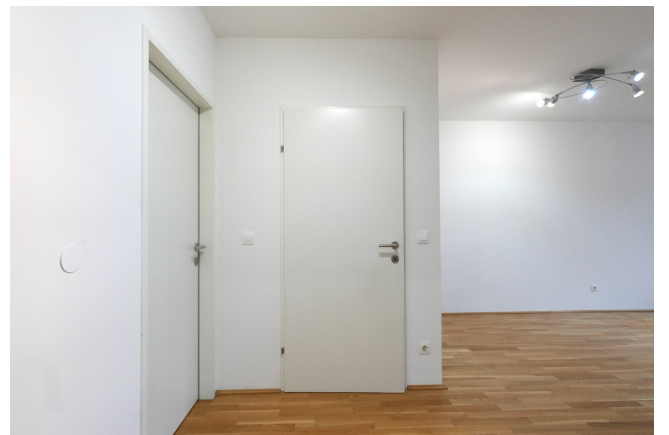




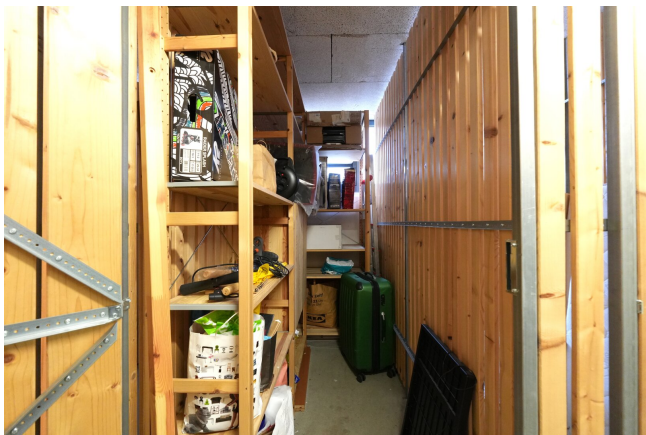








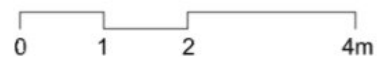








GRUNDRISS M 1:100  
2.OG, 3.OG, 4.OG, 5.OG



Die Rohbaumaße sind zum bestellen von Einbaumöbel ungeeignet! Die im Plan dargestellte Möbel dienen lediglich der Illustration! Unverbindliche Plankopie!

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> im 4. Stock eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 2013. Diese Immobilie bietet eine hochwertige Ausstattung und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung sowie zahlreiche Komfortmerkmale. Ein privater Parkplatz in der Tiefgarage mit eigener E-Ladestation ist im Kaufpreis inkludiert.

### Warum diese Wohnung?

**Perfekte Lage:** Zentral und doch ruhig, mit erstklassiger Verkehrsanbindung und Freizeitmöglichkeiten.

**Moderne Ausstattung:** Von der Fußbodenheizung bis zur E-Ladestation – hier wurde an alles gedacht.

**Komfortables Wohnen:** Großzügige 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, lichtdurchflutete Räume und praktische Details wie elektrische Außenrollos.

### Die Wohnung im Überblick

**Wohnfläche:** 70 m<sup>2</sup>, optimale Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Geräumiges Wohnzimmer mit moderner Küche und Platz für gesellige Stunden.
- **Schlafzimmer:** Rückzugsort mit ausreichend Platz und Klimatisierung.
- **Arbeits-/Kinderzimmer:** Flexibel nutzbar als Büro, Kinderzimmer oder Hobbyraum.

### Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit individueller Regelung pro Raum.
- Klimatisierung (Multi-Split-System) in allen Wohnräumen.



- Satellitenempfang (Astra und Hotbird) mit eigener Schüssel.
- Tiefgaragenparkplatz mit **E-Ladestation** (230V, Schlüsselschalter).
- Elektrische Außenrollos von Somfy (schall- und lichtdämmend).
- **Zusätzlich:** Kinderspielraum im Gebäude, auch für Yoga oder andere Aktivitäten nutzbar.

**Baujahr:** 2013

**Verfügbarkeit:** Ab sofort – Besichtigungen ab sofort möglich.

## **Lage, die überzeugt**

### **Exzellente Infrastruktur:**

- **1 Minute Fußweg** zu Supermarkt, Apotheke und Straßenbahnlinie 18.
- **1-2 Minuten Fußweg** zur U3-Station Schlachthausgasse.
- **4-5 Minuten Fußweg** zur Wiener Hauptallee und dem Prater.
- **2 Minuten Fahrtzeit** zur A23 und A4.

Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt – von Nahversorgung bis hin zu Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

## **Zusätzliche Informationen**

- Kellerabteil mit 2,8 m<sup>2</sup>
- Fahrradabstellraum im Gebäude

## Warum jetzt handeln?

Eine perfekt ausgestattete Wohnung in einer derart begehrten Lage ist selten – ideal für Eigennutzer oder als Wertanlage. Kontaktieren Sie uns und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

### Kontakt:

**Firma:** Gebrüder Riha Immobilien

**Telefon:** +43 664 15 66666

**E-Mail:** [anfragen@griha-1080.at](mailto:anfragen@griha-1080.at)

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap