

**\*PROVISIONSFREI\* MODERNE WOHNUNG MIT  
FERNBLICK NEBEN U-BAHN**



**Objektnummer: 2361**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

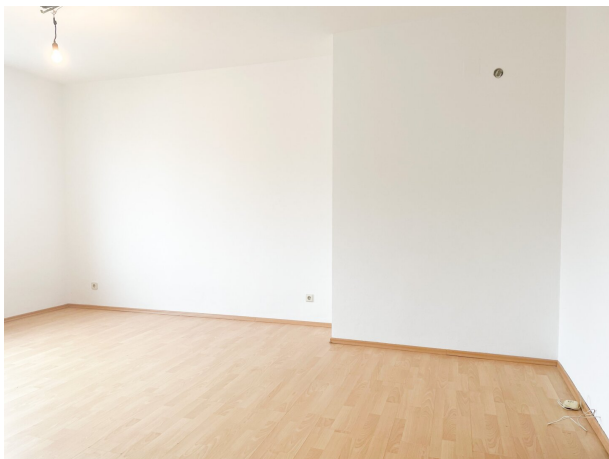


### Mag. Paul Zödi

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien

T +43 1 955 04 70  
H +43 676 751 89 71

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



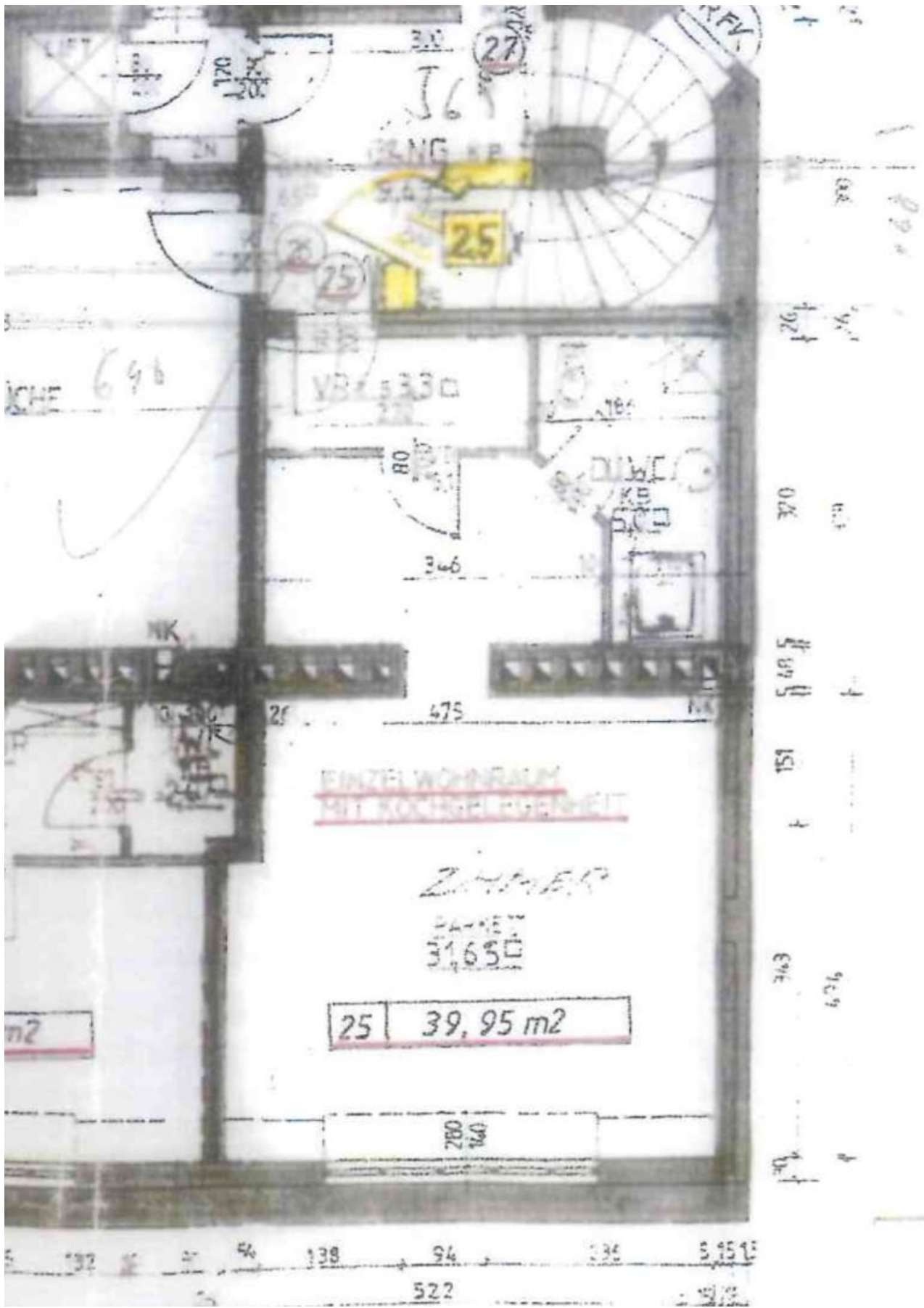












Einzelwohnraum  
mit Kochgelegenheit

Zimmer

Fläche  
31,63 m<sup>2</sup>

25 | 39,95 m<sup>2</sup>

280  
140

132 54 138 94 136 3,95 m<sup>2</sup>  
522

## Objektbeschreibung

**\*SMART, ATTRAKTIV, MODERN...WOHNEN in pulsierender Lage WIENS - neben Park und U1-Station**

---

**Perfekt für Singles, Studenten und junge Pärchen**

---

**\*KEIN RICHTWERTZINS\* - ATTRAKTIVES INVESTMENT - Perfekt für Investoren und Kapitalanleger**

**!!!TOP-LAGE + HELL + MODERN!!!**

Die **gepflegte Wohnung** besitzt eine **Wohnfläche iHv. ca. 40 qm.**

Die helle Wohnung liegt in einem **gepflegten Gebäude im 1.Dachgeschoss mit Lift**. Sie verfügt über **ein großes Wohn-/Schlafzimmer, einen Vorraum mit Küche, eine Garderobennische, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss und WC.**

### **HARD FACTS:**

- TOP-LAGE nahe U1 Reumannplatz und Wielandpark (nur 5 Stationen zum Stephansplatz)
- Beste Infrastruktur
- Schöner Fernblick
- Einbauküche
- Bad mit Dusche und WM-Anschluss
- Elektroheizung



**"JETZT SCHNELL SEIN"** - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

Ihr **Vorteile** auf einen Blick:

- **ACHTUNG: Sie sparen sich Maklergebühren iHv. über 6.000€ (bei Kauf als Eigennutzer SPAREN sie nochmals zusätzlich fast 4.000€ GB-Eintragungs- und Pfandrechteintragungsgebühr**
- **LAGE LAGE LAGE**
- **Ideal für Eigennutzer und Investoren mit vielfältiger Gestaltungsmöglichkeit und Nutzbarkeit**
- **Perfekte Wertanlage in hervorragender Mikrolage**

**"Die PERFEKTE STADTWOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - Eine SYMBIOSE aus TOP-WOHNUNG in TOP-LAGE!"**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap