

## **Erstbezug nach Sanierung! 3-Zimmerwohnung mit hochwertiger Ausstattung!**



**Objektnummer: 82624**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sautergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	166,48 €
USt.:	16,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

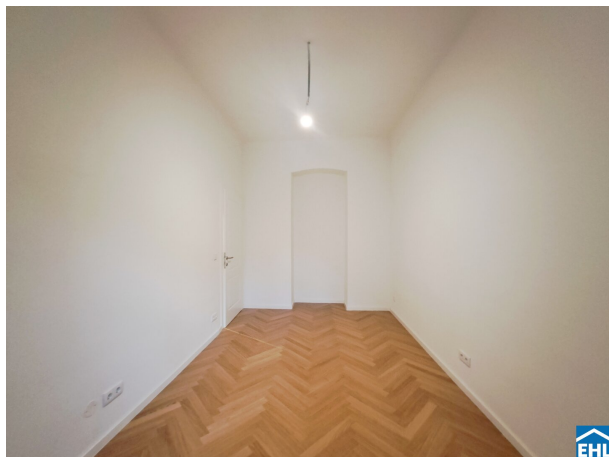


### Anna Gasienica-Fronek

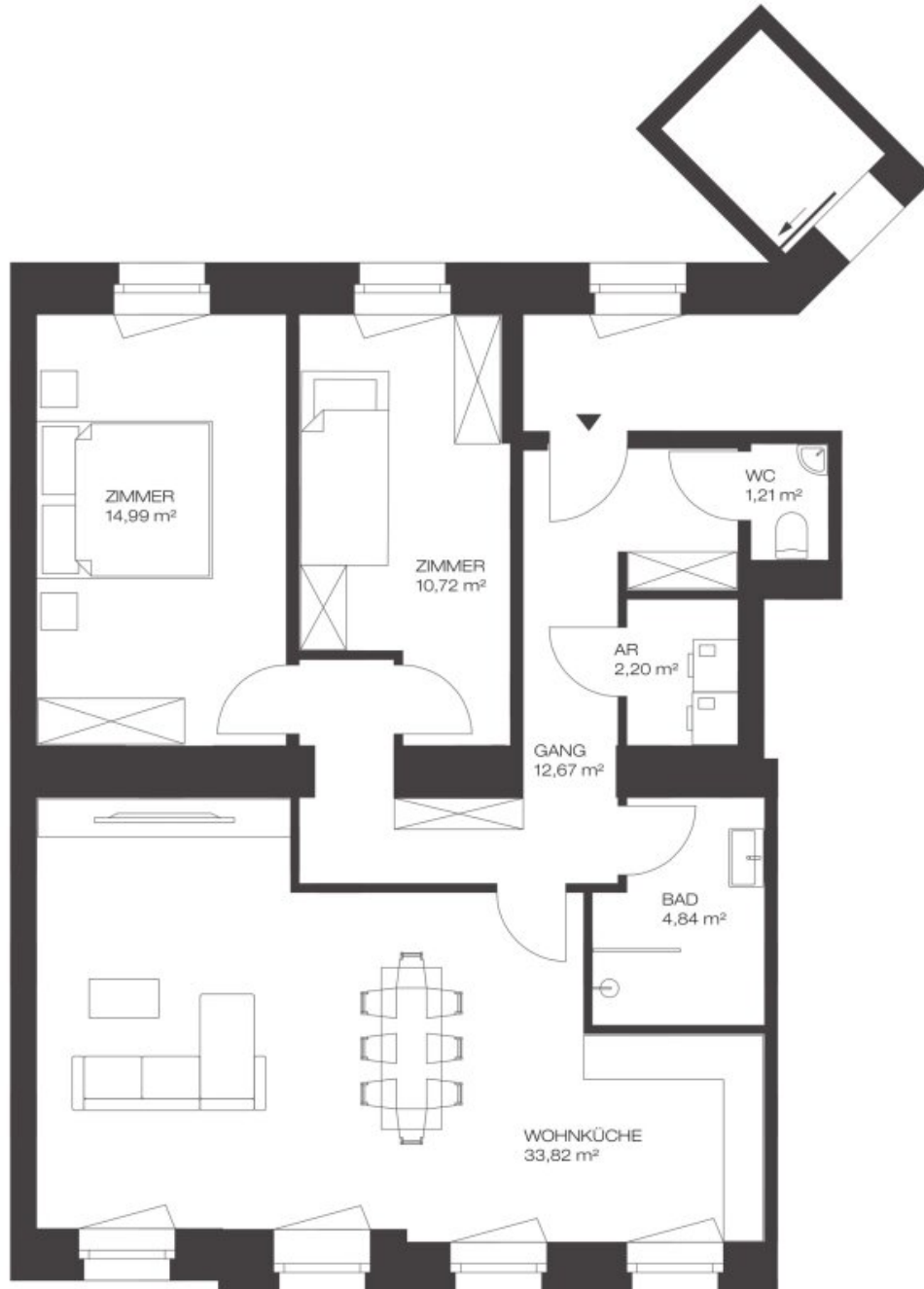
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +4315127690412  
H +436645483323









## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in der beliebten Gegend von 1170 Wien und bietet Ihnen alles, was Sie sich von Ihrem neuen Zuhause wünschen.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht bereits beim Betreten durch ihre großzügige und lichtdurchflutete Atmosphäre. Mit einer Fläche von 80m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Hier können Sie sich wahrlich entfalten und Ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen. Die Räume sind hochwertig ausgestattet und bieten Ihnen ein angenehmes Wohngefühl. Die gesamte Wohnung wurde vollsaniert und erstrahlt in neuem Glanz. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgelegt, was nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Wohnung wird über Gas beheizt und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kalten Wintertagen sorgt. Besonders hervorzuheben ist die moderne Wohnküche mit offener Gestaltung, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Hier können Sie gemütliche Abende mit Freunden und Familie verbringen. Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche ausgestattet und bietet Ihnen einen Ort der Entspannung nach einem langen Tag. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung in Ihrer Wohnung.

Aber nicht nur die Wohnung selbst überzeugt auf ganzer Linie, auch die Lage ist unschlagbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und Schnellbahn ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die Innenstadt und andere Stadtteile. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, usw.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die eine moderne und hochwertige Immobilie in einer begehrten Lage suchen. Lassen Sie sich von dieser Traumimmobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

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.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.