

## Stilvolles Wohnen mit Doppelbalkon in zentraler Lage



**Objektnummer: 7939/2300161091**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	94,14 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,50 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>USt.:</b>	31,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vanessa Popp**

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







**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 Ihrem neuen Zuhause in Wien! Diese wunderschöne Wohnung in der 4. Etage eines gepflegten Gebäudes in 1150 Wien bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Lage.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem Gefühl der Ruhe und Gemütlichkeit umgeben. Der helle Marmor und das warme Laminat schaffen eine einladende Atmosphäre, während die Fenster den Raum mit natürlichem Licht durchfluten. Ein absolutes Highlight sind die zwei Balkone, die Ihnen einen Blick auf die Stadt bieten. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee oder entspannen Sie sich nach einem langen Tag bei einem Glas Wein.

Die Wohnung verfügt über alle Annehmlichkeiten, die man sich wünschen kann. Ein Stellplatz in der Garage sorgt dafür, dass Sie immer einen sicheren und bequemen Parkplatz haben. Die zentrale Fernwärme sorgt für eine angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit und der Personenaufzug macht das Erreichen der 4. Etage zum Kinderspiel.

Der Südbalkon ist der perfekte Ort, um sich zu sonnen und die frische Luft zu genießen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Zugang zu einem gemeinsamen Wasch- und Trockenraum.

In Ihrer unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Apotheke, eine Klinik und ein Arzt sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Für größere Einkäufe gibt es ein Einkaufszentrum in der Nähe und für frisches Brot und Gebäck können Sie die nahegelegene Bäckerei besuchen. Der Supermarkt ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

Diese Wohnung in Wien ist die perfekte Wahl für diejenigen, die ein komfortables und stilvolles Zuhause in einer erstklassigen Lage suchen. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst davon zu überzeugen, dass dies der perfekte Ort für Sie ist. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie Ihren Traum vom Wohnen in Wien wahr werden!

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.

**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 <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap