

**PERFEKTE VERKEHRSANBINDUNG!!! 3 Zimmer in 1050  
Wien!**



**Objektnummer: 7939/2300161144**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	285,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

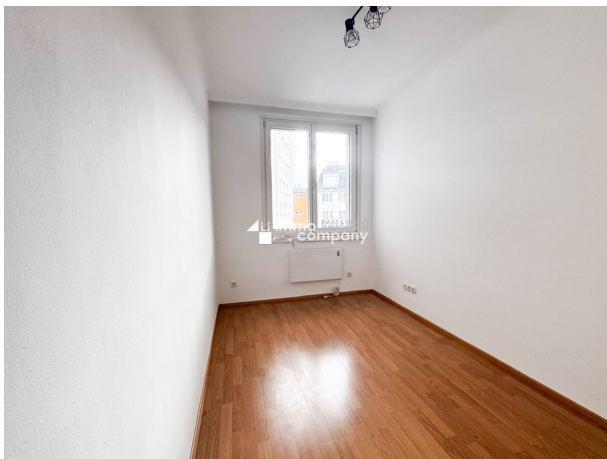


### **Konstantin Zengerer**

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

H +43 699 184 100 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





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.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

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

# Objektbeschreibung

## Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage im 5. Wiener Bezirk

Suchen Sie eine moderne, gepflegte Wohnung in einer Top-Lage? Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im beliebten 5. Bezirk bietet Ihnen auf 60m<sup>2</sup> alles, was modernes Wohnen ausmacht.

Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen verleihen der Wohnung ein elegantes Ambiente, während große Fenster für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre sorgen. Die moderne Einbauküche mit Herd direkt vor dem Fenster bietet ausreichend Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Das Badezimmer mit Badewanne ist ideal für entspannte Momente nach einem langen Tag.

Zusätzlichen Komfort bieten eine Fußbodenheizung in der Küche, ein Personenaufzug sowie ein Wasch-/Trockenraum im Gebäude. Die Wohnung ist somit nicht nur stilvoll, sondern auch praktisch gestaltet und für jedes Lebensalter geeignet.

Die Lage lässt keine Wünsche offen: Perfekte Verkehrsanbindung durch U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Bahnhof sowie kurze Wege zu Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkten machen diese Immobilie besonders attraktiv. Zusätzlich punktet der Bezirk mit kulturellen Angeboten, Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und der Nähe zu Universitäten – ideal für Familien, Berufstätige und Studierende.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie 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.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap