

Ihre neue 3- Zimmerwohnung in der Amalienstraße



Objektnummer: 4953

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	77,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	86,32 €
USt.:	11,18 €
Provisionsangabe:	

9.684,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

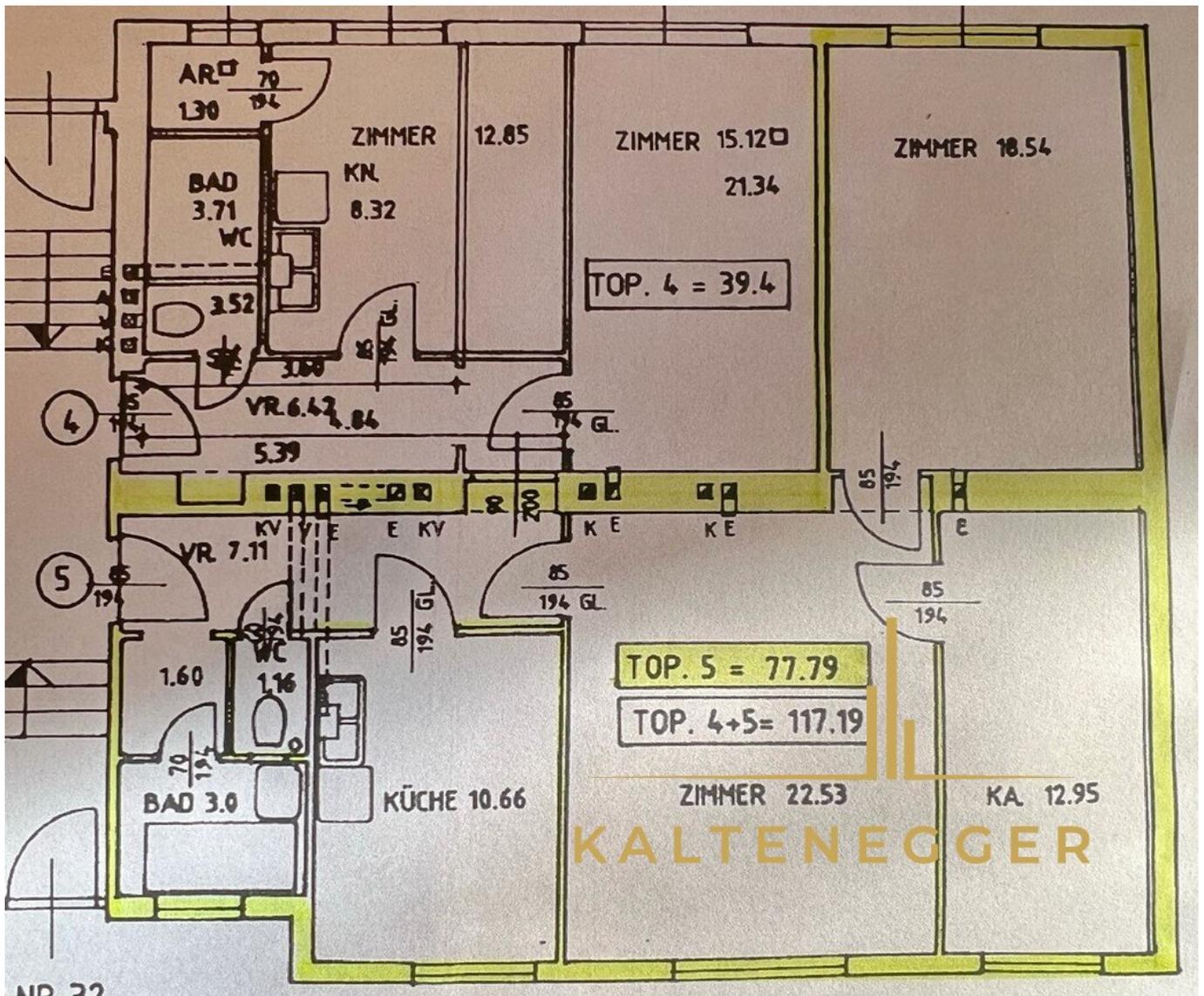
H +43 664 180 85 18











ND 32

Objektbeschreibung

Diese **Dreizimmerwohnung** befindet sich in **zentraler und dennoch ruhiger Lage** in der **Amalienstraße**. Die **begehrte Wohngegend** zeichnet sich durch ihre **ausgezeichnete Erreichbarkeit** und die Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten aus. Die **U-Bahnlinie U4** sowie das öffentliche Verkehrsnetz sind **in unmittelbarer Nähe** und ermöglichen eine **bequeme Mobilität in alle Richtungen**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Parks sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

OBJEKTBSCHREIBUNG:

Die **Dreizimmerwohnung** im Hochparterre erstreckt sich über eine **Gesamtwohnfläche von ca. 77,79 Quadratmetern** und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie **moderne Ausstattungsdetails**. Folgende Räumlichkeiten stehen Ihnen zur Verfügung:

- **Vorzimmer:** Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Vorzimmer empfangen, das ausreichend Platz für die Garderobe bietet.
- **Wohnzimmer:** Das geräumige Wohnzimmer bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ist der ideale Ort für gemütliche Abende oder gesellige Zusammenkünfte.
- **Schlafzimmer (hofseitig) mit begehrter Garderobe:** Dieses ruhig gelegene Schlafzimmer verspricht erholsame Nächte und Entspannung. Die angrenzende begehbare Garderobe bietet großzügigen Stauraum für Ihre Kleidung und Accessoires.
- **Weiteres Schlafzimmer:** Ein zweites Schlafzimmer eignet sich ideal als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Home-Office.

- **Moderne Küche:** Die gut ausgestattete Küche verfügt über moderne Geräte und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken sowie einem WC ausgestattet. Hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss.

WEITERE DETAILS:

In den **Wohn- und Schlafräumen** erwarten Sie **Parkettböden**, die für ein warmes und gemütliches Ambiente sorgen. Das **Badezimmer und die Küche** sind mit ansprechenden **Fliesen** ausgestattet.

Die **Fenster verfügen über praktische Außenrollos**, die nicht nur für Verdunkelung sorgen, sondern auch den Schutz Ihrer Privatsphäre gewährleisten.

Die Wohnung wird mittels einer **Gas-Etagenheizung** beheizt, die Ihnen individuelle Kontrolle über die Raumtemperatur bietet.

Ein **großzügiges Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie. Für weitere Fragen, sowie der Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung! Peter Klumair