

**Anlegerwohnung in begehrter Lage 1170 Wien - 3 Zimmer,  
72m<sup>2</sup>**



Symbolbild

**Objektnummer: 7939/2300159646**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Gabriele Glombitza**

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

H +43 664 8410769

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



**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.



[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

Anleger-Wohnung in 1170 Wien! Hier erwartet Sie eine geräumige und gepflegte Etagenwohnung mit einem Stadtblick. Mit einer großzügigen Fläche von 72m<sup>2</sup> im 1 Stock und 3 hellen Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Die Wohnung ist bis Ende 2024 vermietet.

Aufteilung:

- Vorraum (zentral begehbar)
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Küche (voll ausgestattet)
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken
- Abstellraum
- WC extra

Ausstattung:

- Parkettboden
- Gastherme

- Kunststofffenster mit Aussenrollo
- 1 Stellplatz optional zu mieten

#### Gemeinschaftsanlagen:

- Innenhof
- Waschküche
- Fahrradraum
- Kinderwagenraum

Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt 350.000,00 € und ist angesichts der Größe und Lage dieser Immobilie äußerst attraktiv. Das Besondere an dieser Wohnung ist jedoch die perfekte Lage und Verkehrsanbindung. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens vernetzt und können die Stadt bequem erkunden.

Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie brauchen, von Ärzten, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern bis hin zu Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und höheren Schulen. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar.

Diese Wohnung ist auch für Wohngemeinschaften geeignet und bietet somit eine ideale Möglichkeit, die Kosten zu teilen und gleichzeitig in einer attraktiven Lage zu wohnen.

Nehmen Sie diese Gelegenheit wahr und lassen Sie sich von dieser Wohnung in Wien begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Traumimmobilie! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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 Auftraggeber 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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap