

**3-Zimmer Wohnung | 82,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche | Abstellraum  
und Schrankraum | 1100 Wien**



Wohnbereich

**Objektnummer: 6729/612**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	82,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,93 €
<b>Heizkosten:</b>	125,21 €
<b>USt.:</b>	44,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rasul Rashwan**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien









# Objektbeschreibung

## Über die Wohnung

Zum Erwerb steht eine einladende 3-Zimmer-Wohnung mit einer offenen Wohnküche und einem praktischen Schrankraum. Schon beim Betreten offenbart der Eingangsbereich seine großzügige Gestaltung und gewährt den Zugang zu einem Abstellraum, einem separaten WC, einem Badezimmer - welches geschickt eine integrierte Waschküche beherbergt, einem Schlafzimmer sowie dem Herzstück der Wohnung – dem Wohnbereich.

Der Wohnbereich empfängt Sie mit einer bereits eingebauten, modernen Küche, die mit einer ansprechenden Kücheninsel und Barhockern ausgestattet ist. Hier findet sich reichlich Platz für eine behagliche Sofalandschaft, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Durch geschickte Raumaufteilung und raffiniertes Design entsteht eine Atmosphäre, die Wohnen und Kochen harmonisch verbindet.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in das zweite Zimmer, das vielseitig als Kinderzimmer oder auch als Büro genutzt werden kann. Ein besonderes Highlight bildet der begehbare Kleiderschrank. Ein Raum, der nicht nur den praktischen Ansprüchen gerecht wird, sondern auch mit durchdachtem Komfort überzeugt.

Die Wohnung wird möbliert übergeben (Spiegel und Kühlschrank ausgenommen).

## Die Raumaufteilung

- Wohnküche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Schrankraum
- Badezimmer
- Vorraum
- Toilette
- Abstellraum

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap