

**Traumhaftes Erdgeschoss-Juwel in Wien zum Kauf - 67m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, 3 Zimmer, top gepflegt!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300160118**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 158,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,08 €
<b>Heizkosten:</b>	338,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

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.



Website



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

## Objektbeschreibung

### ++ LEBEN IM ZENTRUM VON WIEN ++

Zum Verkauf steht eine exklusive Wohnung im Herzen des 15. Wiener Bezirks, in unmittelbarer Nähe zur Schweglerstraße.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 67 qm verteilt sich auf 3 Zimmer und bietet zusätzlich ein geräumiges Kellerabteil.

Die zukünftigen Bewohner profitieren von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Bushaltestelle der Linie 12A ist fußläufig erreichbar und die U-Bahn-Station Schweglerstraße (U3) sowie die Straßenbahnstationen 49 und 9 befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Das Viertel bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten und Restaurants, die das tägliche Leben erleichtern.

Der Kaufpreis von 350.000,00€ für eine Wohnung in dieser Lage ist ein absolutes Schnäppchen. Die Nachfrage nach Immobilien in Wien ist hoch und der Markt ist stetig am Wachsen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in einer der beliebtesten Städte Europas.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Erdgeschoßwohnung in 1150 Wien ein wahres Juwel ist. Mit einer perfekten Lage, einer gemütlichen Atmosphäre und einem fairen Kaufpreis ist diese Immobilie die perfekte Wahl für alle, die das Leben in Wien in vollen Zügen genießen möchten. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrer Entscheidung zu unterstützen.

**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 <1.500m

**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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap