

**Exklusives City-Apartment mit Balkon in zentraler Lage -  
ideal für Paare! Nur 720.000,00 € in 1050 Wien.**



Beispiel Foto

**Objektnummer: 7939/2300160698**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,08 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 80,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,10
<b>Kaufpreis:</b>	700.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,26 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	32,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44



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 Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen Wiens! Diese großzügige Dachgeschoßwohnung im begehrten **5. Bezirk** bietet Ihnen alles, was Sie für ein stilvolles und komfortables Leben benötigen. Mit einer Wohnfläche von **69,74 m<sup>2</sup>** und drei Zimmern ist sie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung besticht durch eine helle, freundliche Atmosphäre, dank der großen Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen und für eine behagliche Wohnstimmung sorgen. Ein besonderes Highlight ist der **Balkon**, der zum Entspannen einlädt und Ihnen sonnige Stunden in der frischen Luft bietet.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Edle **Fliesen, Parkett** und **Teppichböden** verleihen den Räumen einen eleganten und gemütlichen Charme. Die moderne, **offene Küche** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet reichlich Platz zum Kochen und Genießen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Freunde und Familie begeistern.

Die Wohnung wird durch eine **Gas-Zentralheizung** beheizt, die das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen sorgt. Ein **Aufzug** bringt Sie mühelos ins Dachgeschoss, wodurch die Wohnung gemütlich zugänglich ist.

Die Lage der Immobilie ist hervorragend: Mit ausgezeichneten Anbindungen an Bus, U-Bahn, Straßenbahn und den Bahnhof erreichen Sie jeden Winkel der Stadt im Handumdrehen. Pendler profitieren von der **Nähe zum Hauptbahnhof**, der nur wenige Minuten entfernt ist.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen. Ob Ärzte, Apotheken, Kliniken oder Krankenhäuser – alles ist schnell erreichbar. Für Familien ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten besonders attraktiv. Studierende profitieren von der kurzen Distanz zu Universitäten und höheren Schulen.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine breite Auswahl an Produkten.

Lassen Sie sich von dieser traumhaften **Dachgeschoßwohnung im 5. Bezirk** Wiens verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Genießen Sie luxuriöses Wohnen in einer der schönsten Städte Europas. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap