

**++Neu++ Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage  
zwischen Taborstraße und Praterstern**



**Objektnummer: 4822**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 2,41
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,63 €
<b>USt.:</b>	30,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

H +43676 84 37 77 7

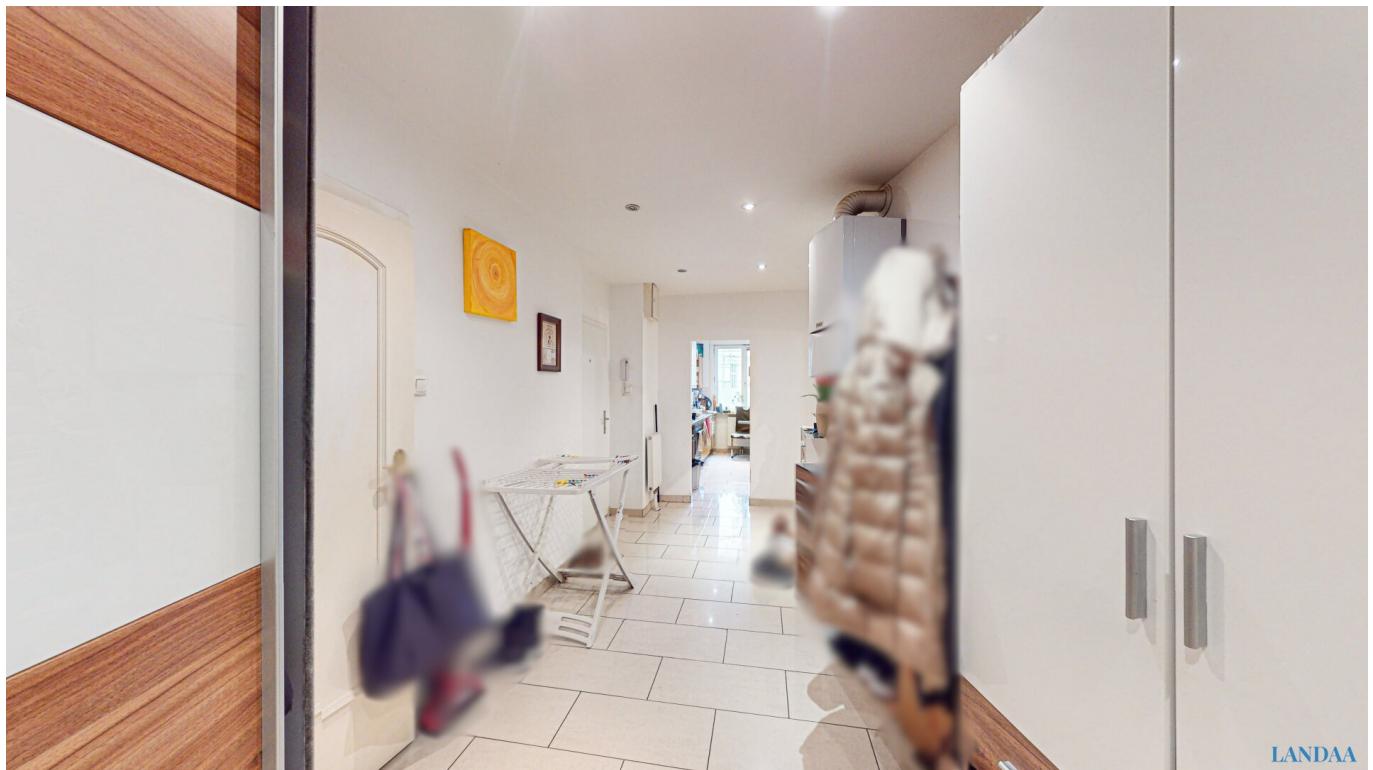
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur









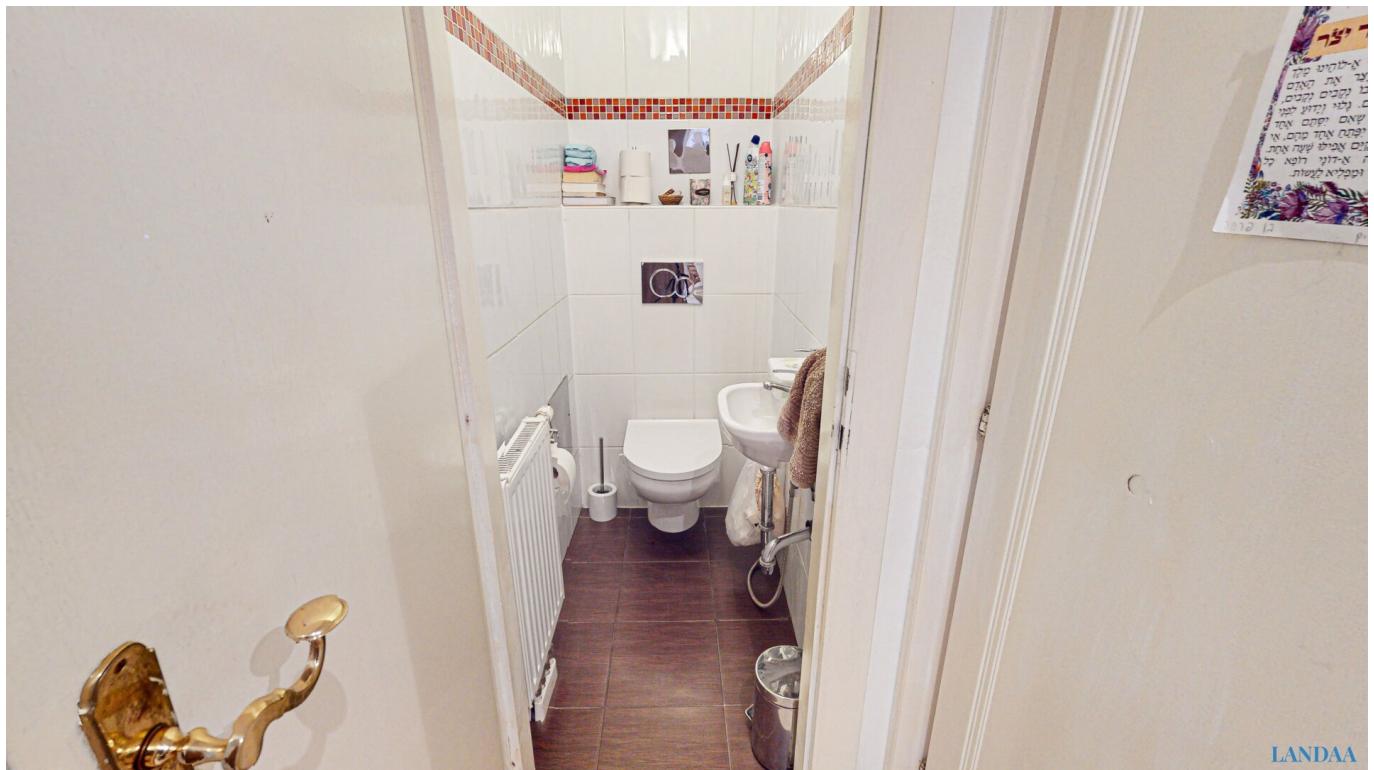
LANDAA



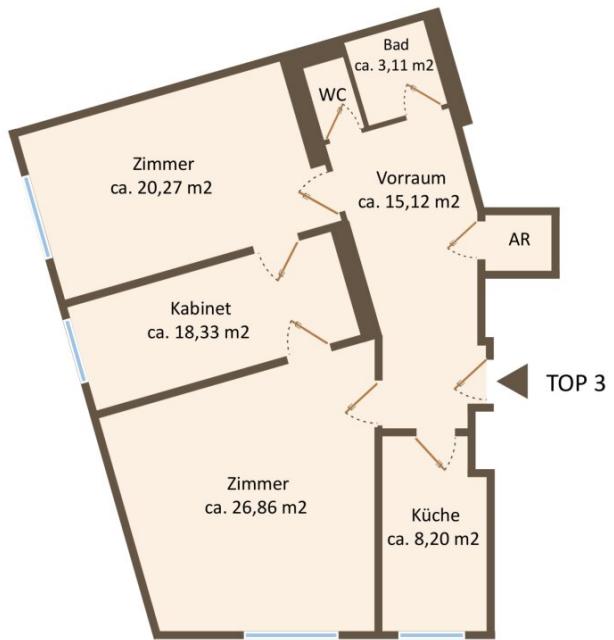
LANDAA



LANDAA







# Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung, ideal für Familien, Paare oder auch als wertbeständige Anlage, befindet sich im 1. Liftstock eines modernen Neubaus und bietet auf ca. 92 m<sup>2</sup> ein komfortables und großzügiges Wohngefühl.

## Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung besticht durch einen funktionalen und großzügigen Grundriss:

- Ein geräumiges **Wohnzimmer**, das viel Platz für Ihre Wohnideen bietet und gleichzeitig durch seine Helligkeit und ruhige Lage überzeugt.
- Ein gemütliches **Schlafzimmer**, in dem Sie sich vom Alltag erholen können.
- Ein vielseitiges **Kinderzimmer**, das auch als Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden kann.
- Eine gut ausgestattete **Küche**, in der Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten voll entfalten können.
- Ein modernes **Badezimmer** mit komfortabler Dusche.
- Ein **getrenntes WC** sowie ein **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum.

## Lage und Infrastruktur

Diese Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Wiens, zwischen **Taborstraße** und **Praterstern**. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

- Nur wenige Minuten zu Fuß zu U-Bahn-Stationen und Straßenbahnen.
- Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe.

- Der nahe gelegene **Augarten** und der **Prater** laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Sport ein.

## **Zusätzliches**

Dank der ruhigen Lage im 1. Stock und der hellen Ausrichtung genießen Sie in dieser Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre. Der gepflegte Zustand ermöglicht einen sofortigen Einzug oder eine unkomplizierte Vermietung. Auch als Anlage eignet sich die Wohnung optimal, da die Nachfrage nach Mietwohnungen in dieser beliebten Gegend stabil ist.

## **Fakten auf einen Blick:**

- 3 Zimmer (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer)
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Getrenntes WC
- Abstellraum
- 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1. Liftstock
- Gute Lage und Infrastruktur
- Ruhig und hell

Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Energieausweis wird nachgereicht!

Die Informationen beruhen auf Angaben vom Eigentümer und sind ohne Gewähr

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap