

**Exklusive Stadtwohnung in begehrter Lage von Wien -  
Platz für Wohnen und Arbeiten - nur 999.000,00 €!**



**Objektnummer: 7939/2300161032**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	102,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	412,63 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	192,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

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

H +43 699 18410010



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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens - der charmanten und lebendigen Gegend von 1180 Wien. Hier erwartet Sie eine wunderschöne Wohnung zum Kauf, die alle Ihre Wohnträume erfüllen wird.

Diese Wohnung bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine großzügige Wohnfläche von 102.28m<sup>2</sup>. Sie verfügt über 3 geräumige Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz bieten. Das Apartment ist in einem gepflegten Zustand und versprüht eine warme und einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung bietet und Ihnen die Möglichkeit gibt, die frische Luft zu genießen. Auch die 2 WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und Laminatböden schaffen ein modernes und stilvolles Ambiente. Die Wohnung ist mit einer Gas-Zentralheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Eine Dusche und eine Klimaanlage sind weitere Annehmlichkeiten, die Ihnen den Alltag erleichtern werden. Auch für zusätzlichen Stauraum ist gesorgt - ein Abstellraum steht Ihnen zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe und bringt Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum oder zu anderen beliebten Zielen in Wien.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls bestens gesorgt - in unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheken, Supermärkte und auch eine Bäckerei. Genießen Sie die Vorteile einer zentralen und dennoch ruhigen Wohngegend.

Diese Wohnung ist auch ideal für Wohngemeinschaften geeignet. Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und den praktischen Annehmlichkeiten bietet sie genügend Platz und Komfort für mehrere Bewohner.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in 1180 Wien. Der Kaufpreis von 999.000,00 € ist angesichts der Lage und der Ausstattung dieser Immobilie mehr als angemessen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumwohnung begeistern. 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.

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 <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap