

**Stilvoll geschnittene 3-Zimmer-Neubauwohnung mit  
optimalem Grundriss und ruhigem  
Innenhof-Gemeinschaftsgarten in 1160 Wien nahe U3**



**Objektnummer: 5666/1139**

**Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

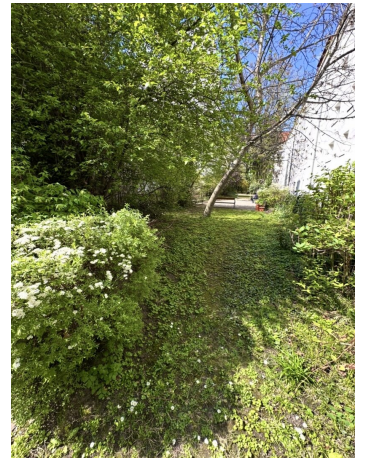
### **Barbara Polster**

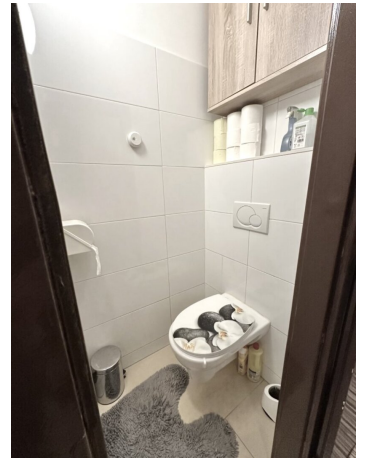
Realis Consulting GmbH  
Meravigliagasse 3  
1060 Wien

H +43 664 283 76 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Die ca. 67,27 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehm ruhiges Wohngefühl.

Alle Räume sind zentral begehbar, wodurch sich eine besonders flexible Nutzung der Wohnfläche ergibt. Zwei großzügige Zimmer sowie ein weiteres Zimmer bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die separate Küche ist funktional ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht und eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und ebenfalls mit einem Fenster versehen, was für Helligkeit und gute Belüftung sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der begrünte Gemeinschaftsgarten im Innenhof, der einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt bietet.

Ergänzt wird das Angebot durch einen ca. 8 m<sup>2</sup> großen, vielseitig nutzbaren Keller.

Insgesamt bietet die Wohnung eine harmonische Kombination aus praktischer Raumaufteilung, angenehmem Wohnkomfort und ruhiger Lage.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap