

**Schöne Neubauwohnung mit perfektem Grundriss in 1160  
Wien nächst U3 Station**



**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>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

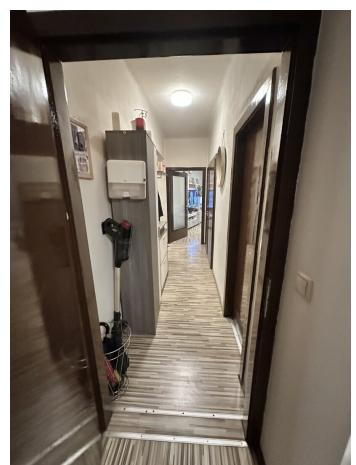
H +43 664 283 76 46

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



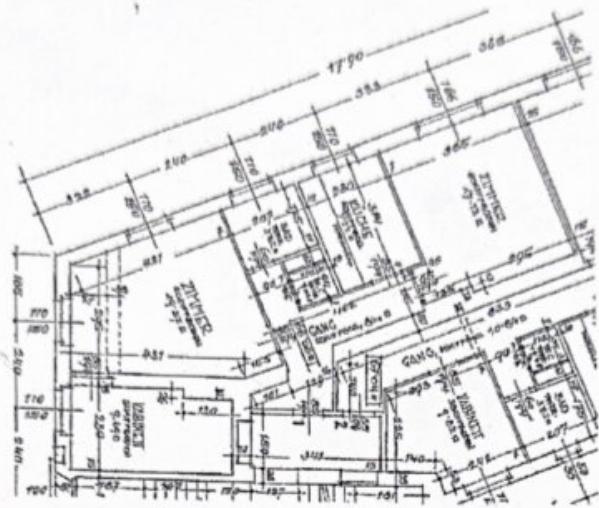








BESTAND:

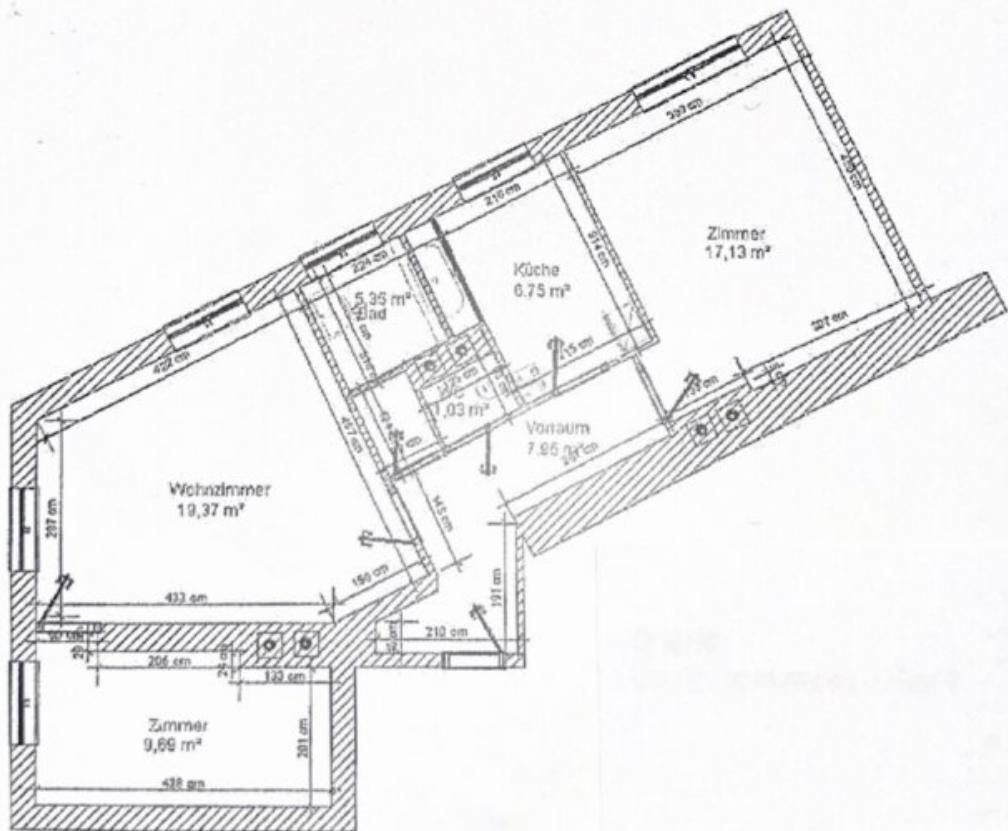


EINREICHUNG:

Legende: Abbruch



Ziegel



# Objektbeschreibung

Die ca. 67,27 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet eine perfekt durchdachte Raumaufteilung und ein ausgesprochen angenehmes Wohnambiente. Sie verfügt über 3 Zimmer, die beiden großen Zimmer sowie Küche und auch Bad und WC sind zentral begehbar. So ermöglicht die Raumaufteilung eine optimale Raumnutzung.

Die separat begehbar Einbauküche ist mit allen Geräten ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für viel Tageslicht sorgt und eine angenehme Atmosphäre beim Kochen schafft.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und ebenfalls mit einem Fenster versehen, das für frische Luft und Licht sorgt. Die funktionale Gestaltung des Badezimmers ermöglicht eine komfortable Nutzung und sorgt für ein angenehmes Wohlfühlambiente.

Weiters gehört zu der Wohnung ein ca. 8 m<sup>2</sup> großer, ausgebauter und vielseitig verwendbarer Keller der sich gut für Ablage und zusätzlich auch für einen Hobbyraum eignet.

Insgesamt bietet die Wohnung eine harmonische Kombination aus praktischer Raumaufteilung und hellen Räumen.

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