

**Traumhafte 3-Zimmer Wohnung in 1030 Wien- modern  
ausgestattet und sofort bezugsbereit!**



**Objektnummer: 7939/2300161165**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	277.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,15 €
<b>USt.:</b>	10,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Gabriele Glombitza**

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

H +43 664 8410769

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



*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.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer stilvollen und modernen Wohnung in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In 1030 Wien, einer der begehrtesten Gegenden der österreichischen Hauptstadt, befindet sich diese charmante Wohnung mit einer Fläche von 64 m<sup>2</sup> zum Kauf.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Laminat ausgestattet und verleiht der Wohnung ein modernes und gemütliches Ambiente. Auch die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet.

- großzügiger Eingangsbereich/Vorraum
- WC extra
- Bad mit Dusche und Waschbecken mit Waschmaschinen-Anschluss
- Küche mit Einbauküche und Essbereich
- 2 Schlafzimmer

Die Einbauküche ist nicht nur ein optischer Hingucker, sondern auch funktional perfekt ausgestattet. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und einer separaten Toilette.

Die Wohnung befindet sich in einem massiven Gebäude und die Fenster bestehen aus Kunststoff. Dadurch wird nicht nur ein hoher Wohnkomfort gewährleistet, sondern auch eine gute Energieeffizienz erreicht.

Die Verkehrsanbindung ist ideal für alle, die gerne mobil sind. Sie haben eine Bushaltestelle, eine U-Bahn, eine Straßenbahn, einen Bahnhof und einen Autobahnanschluss in unmittelbarer

Nähe. So können Sie bequem und schnell in alle Teile der Stadt gelangen.

Auch die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei oder Einkaufszentrum – hier ist für jeden etwas dabei.

Nutzen Sie die Chance und erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen in Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap