

**Moderne Traumwohnung in 1100 Wien - 69m<sup>2</sup> vollsaniert  
mit 2 Balkonen - jetzt kaufen für nur 413.500,00 €!**



**Objektnummer: 7939/2300161160**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	69,35 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	413.500,00 €
<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**

Wir geben Menschen  
ein warmes  
Zuhause

**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

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf gelangt eine 3 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von 69,35 m<sup>2</sup> und zwei Balkonen (8,52 m<sup>2</sup>).

Die Wohnung liegt im 3. Stock eines Hauses welches noch unter Sanierungsarbeiten liegt. Die Vollsanierung ist voraussichtlich im Juli 2025 zu ende.

## Raumaufteilung:

- 2 Schlafzimmer wobei eines eine eigene Garderobe hat und beide mit direktem Zugang zu jeweils einem Balkon
- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zu einer der beiden Balkone
- Badezimmer mit Badewanne und einem Waschmaschinen Anschluss
- Separates WC
- Großzügiger Vorraum

## Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit digitalem Raumthermostat
- Hochwertiger Parkettboden in den Schlafzimmern und in der Wohnküche
- Fliesen in den Nassräumen
- 2 Balkone, die zum Entspannen einladen
- Ein Kellerabteil
- Alle Fenster sind Mehrfachverglast für maximale Ruhe
- Elektrische Außenjalousien mit Fernsteuerung

**Zusätzliche Vorteile:**

- Aufzug im Haus
- Kinderwagenabstellraum
- Abstellplätze für Fahrräder
- Anschluss an eine Gemeinschafts-SAT-Anlage
- Photovoltaikanlage
- Zentralheizung versorgt mit einer Luft-Wärmepumpe (Airwell) für angenehme Wärme

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap