

## Anlage oder Eigennutzen: gepflegte Eigentumswohnung in der Buchengasse



**Objektnummer: 1372**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	67,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,45
<b>Kaufpreis:</b>	197.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems

T +43273272120  
H +43 676 55 400 88  
F 02732 72120

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

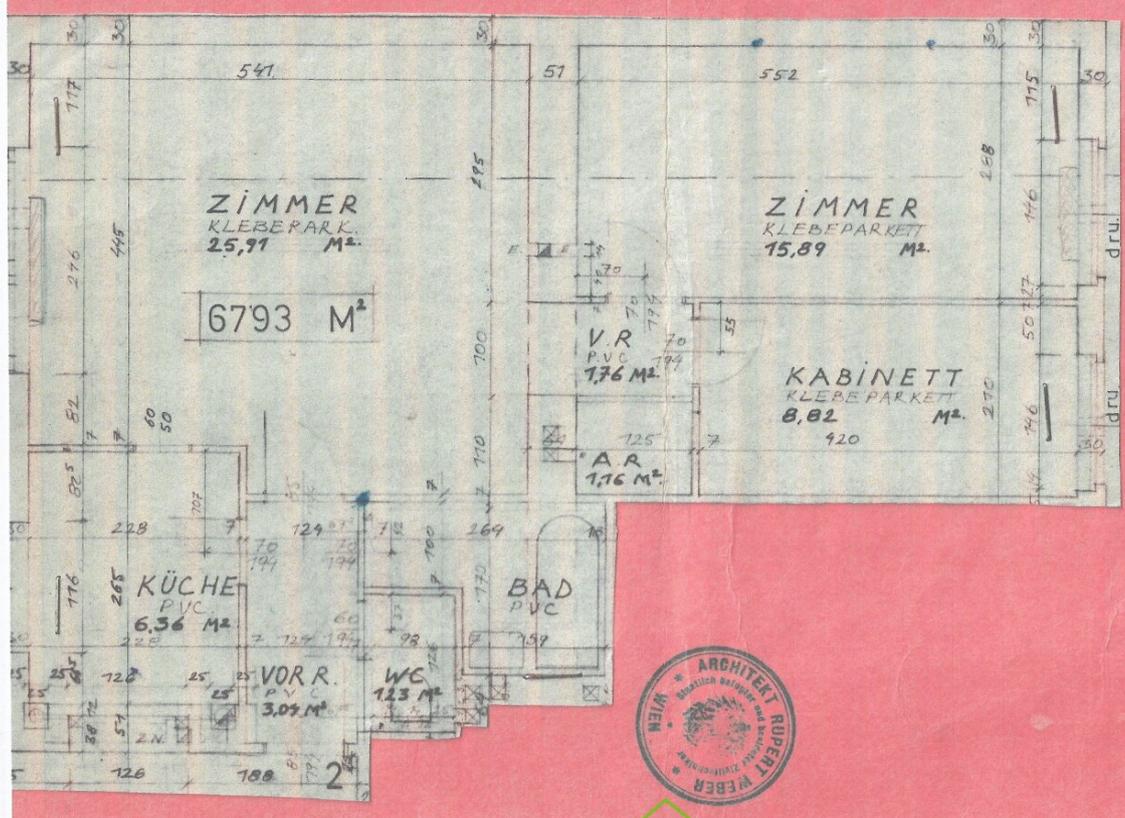






Dr.-Ing. RUPERT WEBER  
Wien, M. Schreyergasse 107  
Tel. 657408  
Beauftragter: Wien (A.), Mödling, -Stadtrandstraße 112a

Stiege 2  
Erdgeschoss  
Wohnung Nr. 2



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen von 1100 Wien! Diese charmante Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität.

Mit einer großzügigen Fläche von 67,93 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder als lukrative Investition. Die durchdachte Raumanordnung ermöglicht Ihnen, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen und einen individuellen Rückzugsort zu schaffen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie eine U-Bahn-Station, die Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das Wiener Stadtzentrum und darüber hinaus ermöglicht. Auch der Bahnhof ist leicht erreichbar, was Pendlern die Anreise erleichtert.

Die Umgebung ist bestens ausgestattet mit allem, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie sich um Ihre Gesundheit keine Sorgen machen müssen. Für Familien ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten ein großer Vorteil, während Supermärkte und Bäckereien Ihnen den täglichen Einkauf so einfach wie möglich machen.

Der Kaufpreis von nur 197.000,00 € macht diese Wohnung zu einer ausgezeichneten Investition in eine attraktive Lage. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie zu investieren, die nicht nur komfortabel und funktional ist, sondern auch in einer lebendigen Nachbarschaft liegt, die alles bietet, was das Herz begehrt.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap