

**2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1150 Wien – Ihr neues  
Zuhause für 265.000 €!**



**Objektnummer: 7939/2300161411**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 101,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,00 €
<b>USt.:</b>	14,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Maie Solman**

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



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.



Website



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

# Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. **62 m<sup>2</sup>** bietet hohen Wohnkomfort in einer ruhigen Seitengasse .

## Raumaufteilung:

- **Wohnküche (36,19 m<sup>2</sup>):** Voll ausgestattet, inkl. Geschirrspüler & Waschmaschine
- **Schlafzimmer (14,96 m<sup>2</sup>):** Gemütlich und komplett eingerichtet
- **Badezimmer (2,71 m<sup>2</sup>):** Mit Dusche
- **WC (0,94 m<sup>2</sup>)**
- **Abstellraum (1,38 m<sup>2</sup>)**
- **Loggia (5,08 m<sup>2</sup>):** Westseitig, ideal zum Entspannen

## Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: U3, U6
- S-Bahn: S50
- Straßenbahn: 5, 6, 9, 18, 52, 60
- Bus: 12A, Flughafenbus VAL 1
- Nightlines: N6, N8, N49

Nur 5 Gehminuten zum **Westbahnhof**.

## Zusatzangebot:

Ein Garagenstellplatz im Haus kann beim Kauf übernommen werden (derzeitige Jahresmiete: € 650,00).

Darüber hinaus stehen im Haus ein **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

## **Besonderheiten:**

- ? Ruhige, zentrale Lage
- ? Voll möbliert & ausgestattet
- ? Loggia mit Westausrichtung
- ? Gute Vermietbarkeit

Selbstverständlich unterstützen wir Sie gerne auch bei der Finanzierung.

Bei Interesse sende ich Ihnen die **Pläne und weitere Fotos** und stehe für eine **persönliche Besichtigung** zur Verfügung.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap