

## Anlegerhit! 2-Zimmer-Wohnung in 1030 Wien – Nähe U3



Anita Hosmann ✦ 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 ✦ 1220 Wien  
01/280 76 36 ✦ Fax: 01/280 76 36-20  
www.erho.at ✦ e-mail: [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

**Objektnummer: 6556/121**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien, Landstraße        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 45,00 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 187,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,40                |
| <b>USt.:</b>                         | 12,89 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
io.at • e-mail: erho@

**Anita Hosmann**

ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80









Anita Hosmann ♦ 0664/188 27 80  
 Stadlauer Straße 34 ♦ 1220 Wien  
 01/280 76 36 ♦ Fax: 01/280 76 36-20  
 www.erho.at ♦ e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann ♦ 0664/188 27 80  
 Stadlauer Straße 34 ♦ 1220 Wien  
 01/280 76 36 ♦ Fax: 01/280 76 36-20  
 www.erho.at ♦ e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann ♦ 0664/188 27 80  
 Stadlauer Straße 34 ♦ 1220 Wien  
 01/280 76 36 ♦ Fax: 01/280 76 36-20  
 www.erho.at ♦ e-mail: erho@erho.at

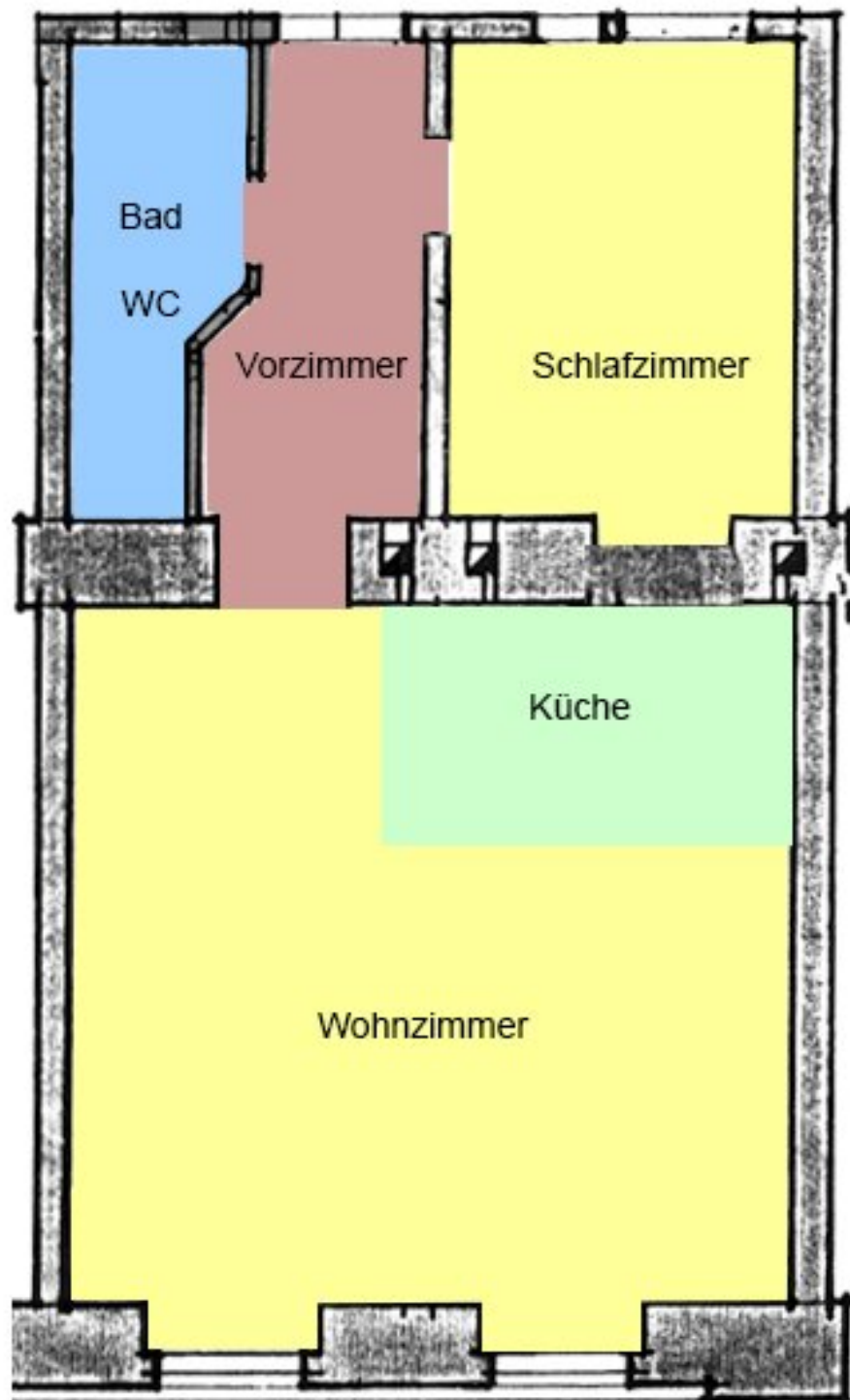




 **erho** Immobilien

Anita Hosmann • 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien  
01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20  
www.erho.at • e-mail: erho@erho.at

Innenhof



Schnirchgasse

## Objektbeschreibung

### IDEALE ANLEGERWOHNUNG

**1030 Wien - Schnirchgasse**

- Nutzfläche ca. 45 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Einbauküche
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss
- Vorzimmer
- hochwertige Sicherheitstüre
- Kunststoffenster mit Außenrollläden
- Erdgeschoss
- beste Büro- und Praxiseignung
- ideale Lage Nahe der U3 (nur wenige Gehminuten) , A23 und A4 (1 Min. mit dem Auto)
- sehr gute Einkaufsmöglichkeiten



- 10 Gehminuten zum Prater
- Heizwärmebedarf 187,4 kWh/m²a (D)

Diese charmante Erdgeschosswohnung in 1030 Wien bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbanem Lebensstil.

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 45 m² erstreckt sich diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung, die ideal für Singles, Paare oder als WG geeignet ist.

Der offene Wohn- und Küchenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet viel Platz für gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Stunden nach einem langen Tag.

Die Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet Ihnen alle notwendigen Annehmlichkeiten, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten auszuleben.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Dusche ausgestattet, die Ihnen jeden Morgen ein erfrischendes Erlebnis bietet.

Zudem sorgt die Gas-Zentralheizung für wohlige Wärme in den kühleren Monaten.

Die Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch ein Rückzugsort, der durch seine gepflegte Atmosphäre besticht.

Sie können sich auf Kabel- und Satelliten-TV freuen, sodass Sie immer bestens unterhalten werden.

Die Lage könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und sogar einen Bahnhof, der Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Punkte in Wien ermöglicht. Außerdem haben Sie einen direkten Autobahnanschluss, was Ihre Mobilität zusätzlich erleichtert.

Aber das ist noch nicht alles! Die Umgebung bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus – alle wichtigen medizinischen Einrichtungen sind schnell erreichbar. Für Familien sind Schulen, Kindergärten und sogar Universitäten in der Nähe, sodass Sie keine langen Wege für die Ausbildung Ihrer Kinder in Kauf nehmen müssen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe: Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar und bieten Ihnen alles, was das Herz begehrt.

Diese Wohnung ist eine hervorragende Investition in Ihre Zukunft. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebenswerten Umgebung zu werden und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser einmaligen Gelegenheit begeistern und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wien!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
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 <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