

**TOP-LAGE NAHE ROTER BERG!! Ruhig gelegene,  
lichtdurchflutete FAMILIENWOHNUNG – Auch trennbar!**



**Objektnummer: 7939/2300161492**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	770.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	501,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

27.720,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



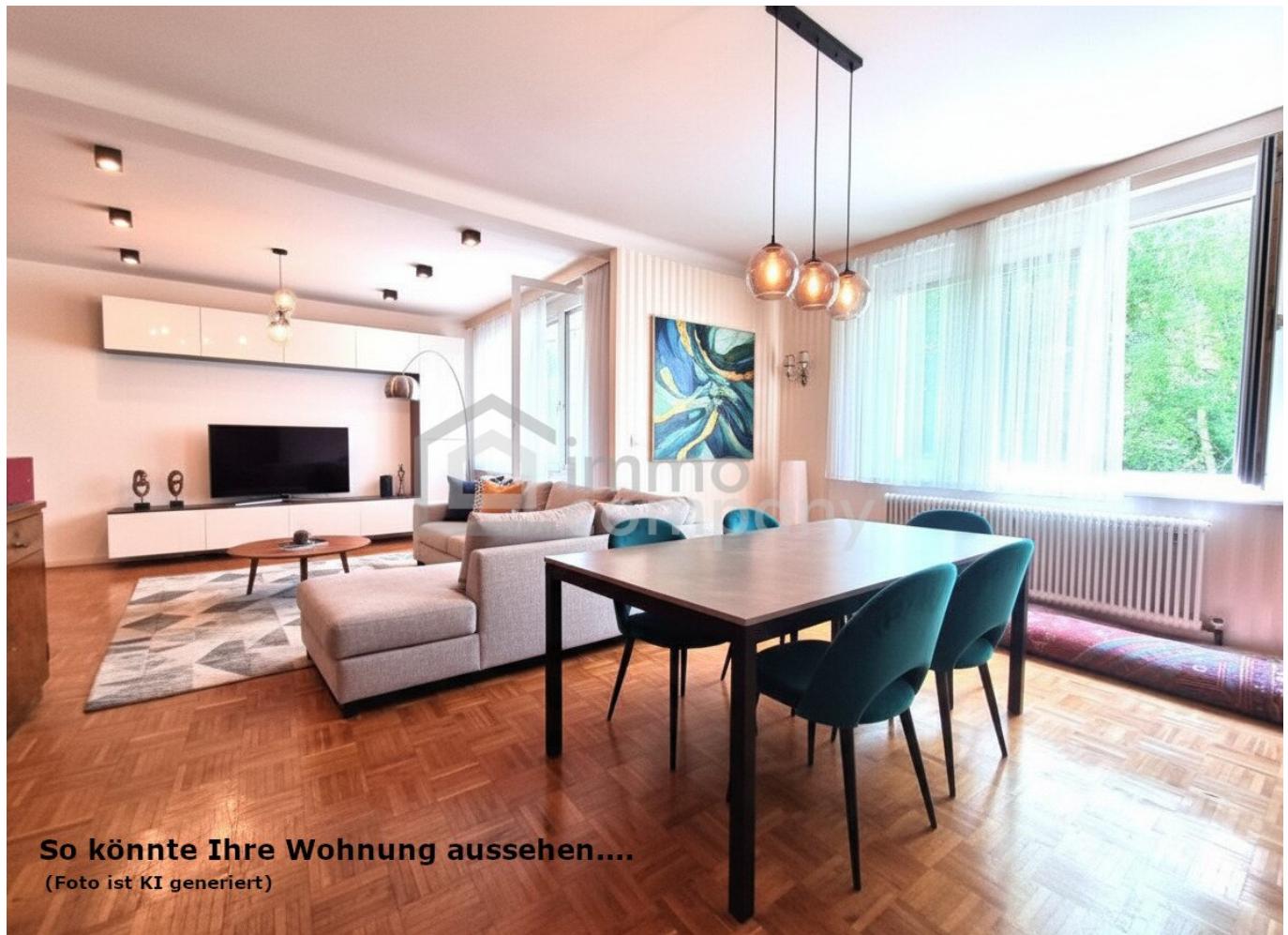
**Alexandra Urban**

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

H +43 699 18410010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





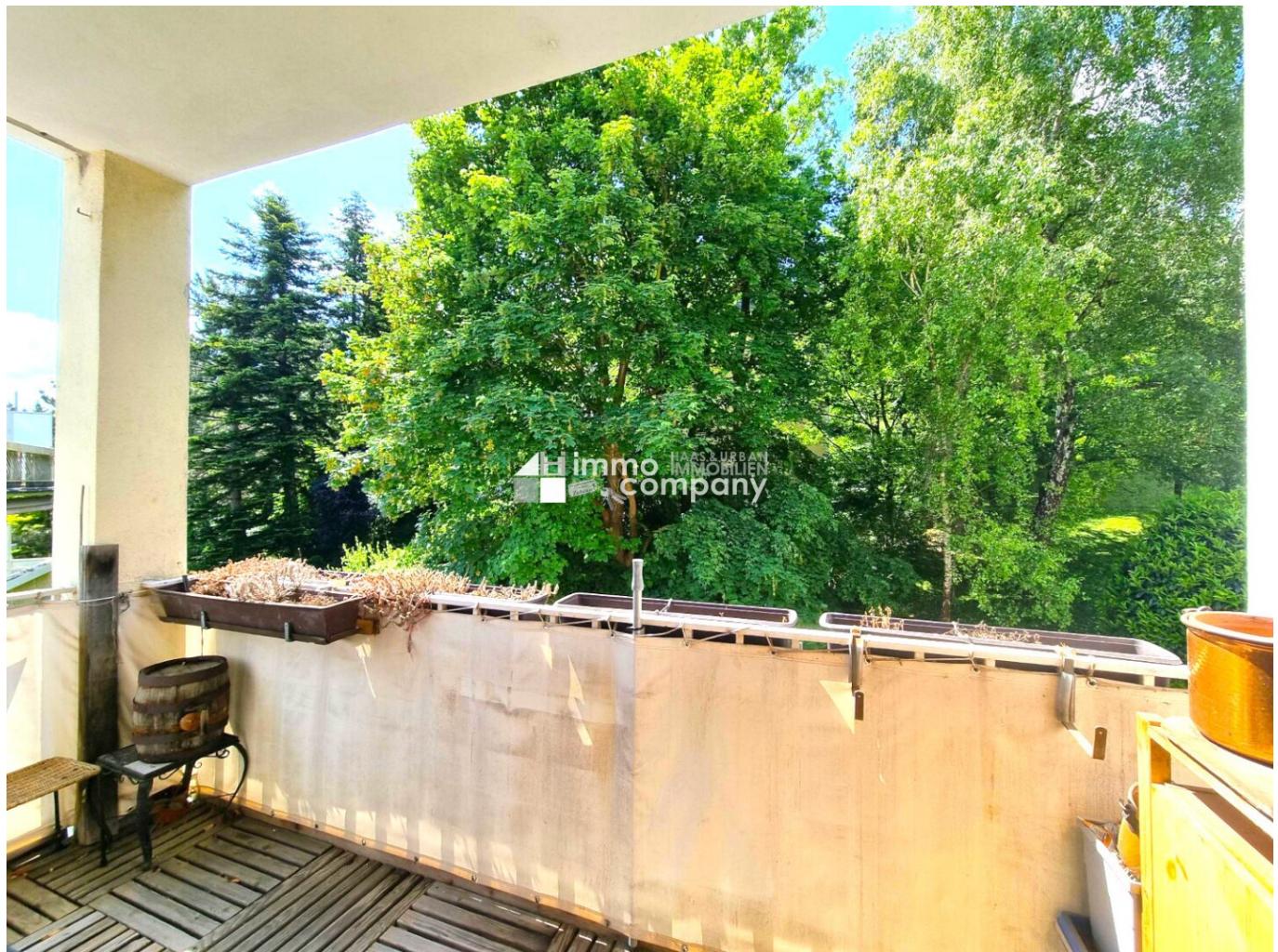
**So könnte Ihre Wohnung aussehen....**

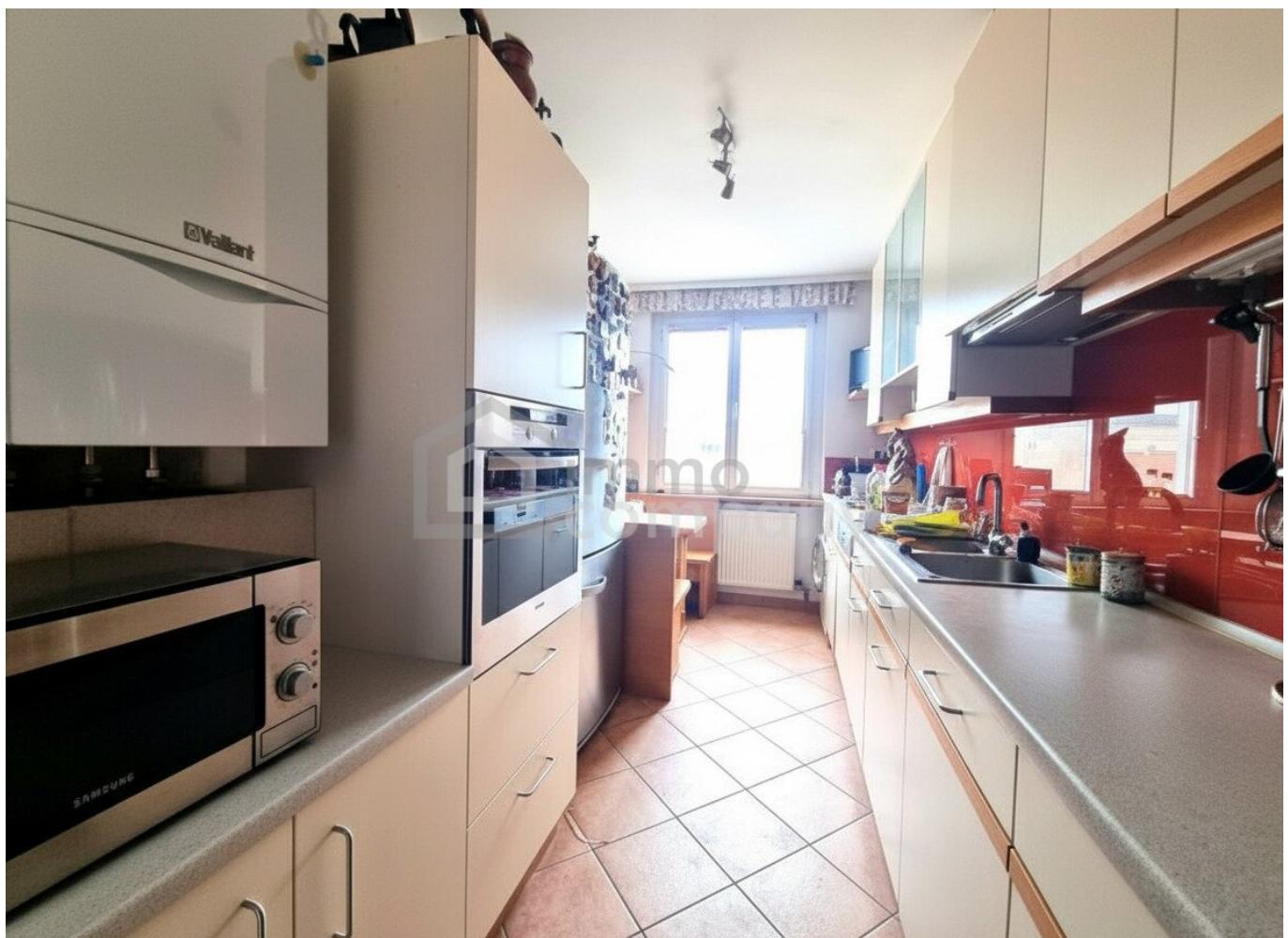
(Foto ist KI generiert)

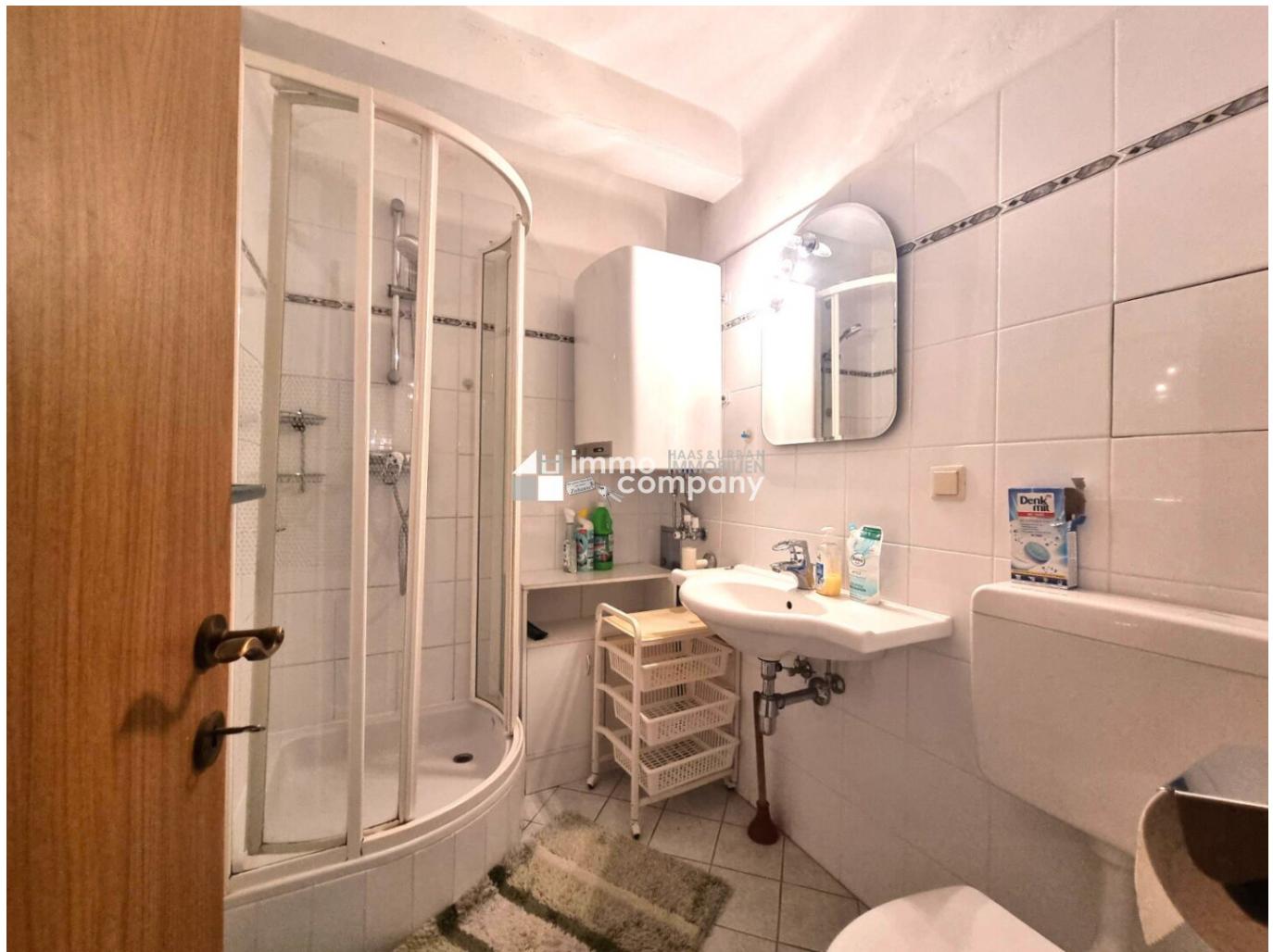


(Foto ist KI generiert)

**So könnte Ihre Ruheoase aussehen**









**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 Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieser charmanten, im 2. Liftstock befindlichen **ca. 136m<sup>2</sup>** großen Wohnung und ca. 6m<sup>2</sup> großen Loggia mit Grünblick in herrlicher Ruhelage.

Zwei trockene Kellerabteile runden das Räumliche Angebot ab.

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- Geräumige Küche mit Essplatz
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Elternschlafzimmer
- Ca. 40m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- 2 Kinderzimmer
- Büro / ehemalige Küche
- Zweites Badezimmer

Das ca. 1970 erbaute Haus ist außerordentlich gepflegt, gerne kann auch der Gemeinschaftsgarten jederzeit genutzt werden.

Die **Infrastruktur und Erreichbarkeit** ist als **ausgezeichnet** zu bezeichnen:

SPAR sowie div. Geschäfte - ca. 2 Minuten zu Fuß

Busstation (2 Stationen zur U4): 2 Minuten zu Fuß

Kindergarten: ca. 10 Minuten zu Fuß

Volksschule: ca. 2 Minuten zu Fuß

Hundezone/Spielplatz/Roter Berg: ca. 7 Minuten zu Fuß

**Zusammengefasst bietet die Wohnung eine einzigartige Möglichkeit IHR wunderschönes Eigenheim zu werden.**

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan der Wohnung, stehe für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Doch Sie müssen die Wohnung nicht selbst bewohnen um Sie zu lieben, gerne helfen wir Ihnen auch bei der Vermietung.

Ein behördlich zugelassenes Schätzgutachten liegt ebenfalls auf.

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap