

## Moderne helle 3-Zimmer-Wohnung in TOP Lage

 **RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/71**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	98,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	319,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

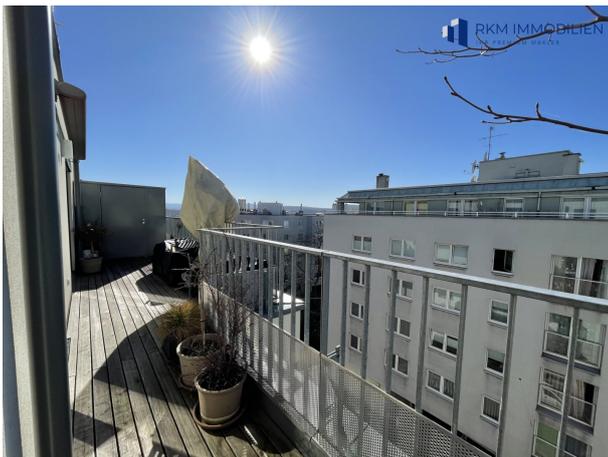


**Rami Mansour**

RKM Immobilien e.U.  
Margaretenstraße 38 / 7  
1040 Wien







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 14. Bezirk von Wien! Diese wunderschöne Wohnung, gelegen in der 5. Etage eines gepflegten Wohnhauses, bietet Ihnen auf 98,59 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Für 689.000,00 € erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern einen Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und entspannen können. Das durchdachte Raumkonzept und die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, die Sie sofort begeistern wird.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Berge und die grüne Umgebung bieten. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen auf Ihrer Westbalkon-Terrasse relaxen und den Sonnenuntergang genießen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Fliesen und Parkett sorgen für eine stilvolle Optik, während die moderne Wohnküche mit offener Gestaltung zum geselligen Kochen und Verweilen einlädt. Beide Badezimmer sind mit einer Badewanne und einer separate Dusche ausgestattet – ideal, um nach einem langen Tag zu entspannen. Zwei WCs bieten zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung wird durch eine effiziente Fernwärme beheizt und ist mit einem Personenaufzug ausgestattet, der Ihnen den Zugang in die 5. Etage erleichtert.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie sind stets gut angebunden und erreichen schnell die Innenstadt sowie andere Stadtteile.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Bäckerei sind in wenigen Minuten erreichbar. Hier lebt es sich nicht nur komfortabel, sondern auch praktisch.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot! Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Lassen Sie sich von der Kombination aus Komfort, Ausstattung und Lage begeistern! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap