

## 3-Zimmer-Wohnung in 1210 Wien - Viel Platz für Ihre Ideen



Wohnzimmer

**Objektnummer: 646**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 67,43 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 80,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,34                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 199.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 229,26 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 27,93 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bojan Djordjevic**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4 Top V  
1010 Wien







**FINAN-  
ZIERUNG,  
DIE ZU  
IHREM  
PROJEKT  
PASST**



**EIN VERGLEICH  
LOHNT SICH –  
WIR MACHEN IHN  
FÜR SIE**

Jahrzehntelange Erfahrung.  
Persönliche Beratung.

- ✓ Maßgeschneiderte Finanzierung
- ✓ Unverbindlich & kostenlos
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

**JETZT INFORMIEREN – ES LOHNT SICH!**

Ihr persönlicher Finanzierungsexperte, **+ 43 699 11650314**

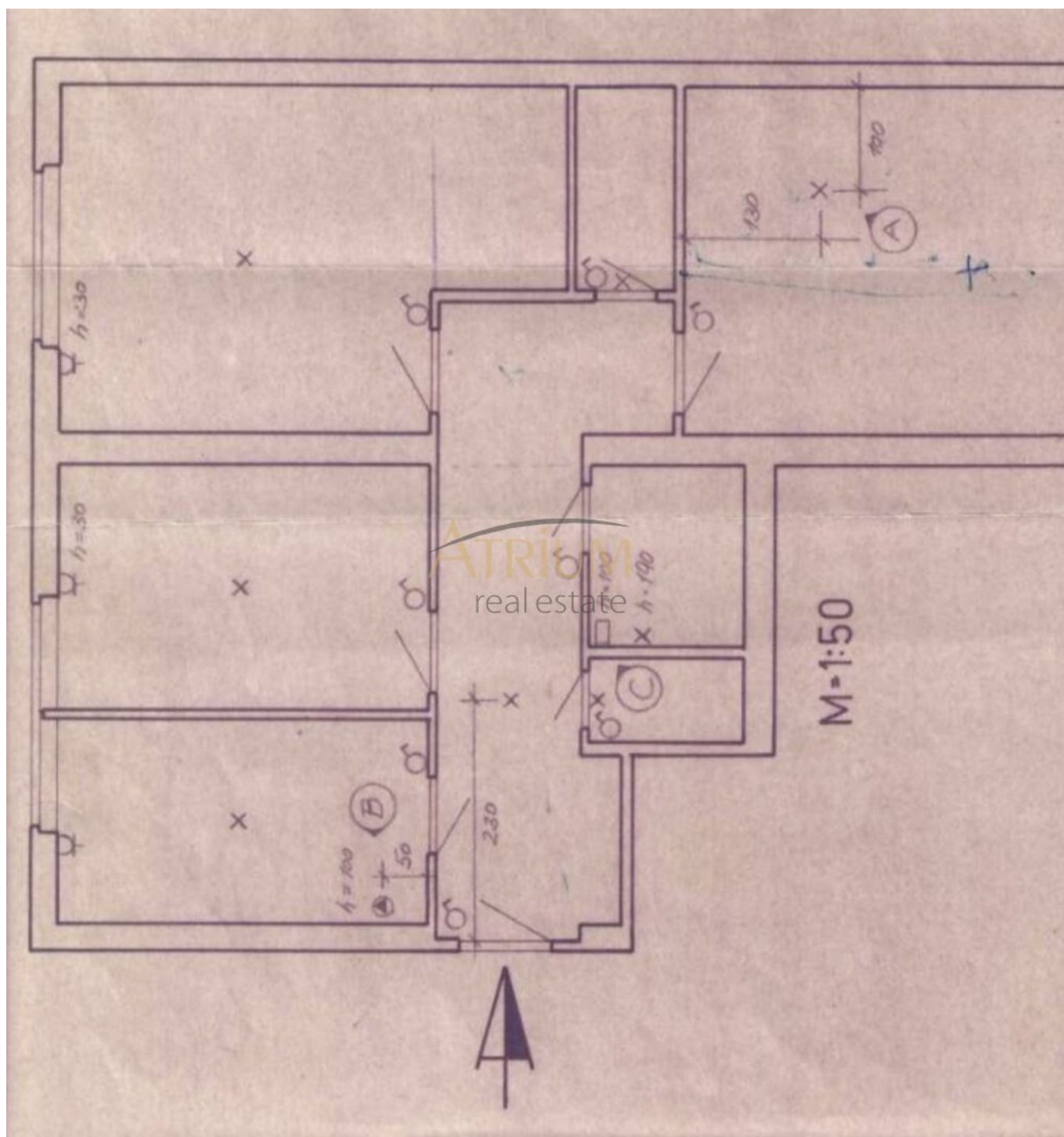












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 21. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich in einer äußerst beliebten Wohnlage – nur eine Station mit der Straßenbahn von der nächsten U-Bahn-Station entfernt – und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

### Objektdetails:

- **Adresse:** 1210 Wien
- **Wohnfläche:** 67m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Baujahr:** 1968

### Raumaufteilung:

Die Wohnung verfügt über einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume separat begehbar sind. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal sowohl für Familien als auch für WGs oder zur Vermietung.

- Vorraum / Flur
- Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer
- WC separat

### Lage & Infrastruktur:

Die Lage dieser Immobilie überzeugt durch ihre Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln: Die nächste U-Bahn-Station ist mit der Straßenbahn in nur einer Station erreichbar. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie Schulen und Kindergärten. Auch Freizeit- und Erholungsangebote sind schnell erreichbar, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht.

### **Besonderheiten:**

- Zentrale Lage mit sehr guter Anbindung
- Funktionale Raumaufteilung
- Gepflegter Allgemeinzustand

*Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Djordjevic unter Tel. Nr.: +43660 5451310 gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: [bojan@atrium-real.at](mailto:bojan@atrium-real.at)*

*Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht!*

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m



Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap