

## **Vollrenovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in zentraler Lage – Jetzt zugreifen!**



Vorzimmer

**Objektnummer: 1684/96**

**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>                      | 1981                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenoviert   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 56,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 59,80 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,01               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 80,64 €              |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 94,26 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 25,23 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

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

T +43 681 844 04 402







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Lage von 1140 Wien! Diese charmante, vollrenovierte Wohnung in der 3. Etage bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und gemütlicher Wohnatmosphäre.

Mit einer großzügigen Fläche von 56 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei helle Zimmer, ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein harmonisches Wohngefühl, während große Fenster für eine freundliche Belichtung sorgen. Genießen Sie die Vorzüge einer Loggia, die Ihnen zusätzlichen Raum im Freien bietet – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft oder einen gemütlichen Kaffee am Morgen.

Die hochwertige Ausstattung dieser Immobilie wird Sie begeistern: Fliesen und Parkett vereinen sich zu einem stilvollen Fußboden, der sowohl modern als auch pflegeleicht ist. Die zeitgemäße Einbauküche ist der ideale Ort, um kreative Kochabende zu veranstalten und Ihre Gäste zu verwöhnen. Die moderne Dusche bietet Ihnen den Komfort, den Sie verdienen, während die zentrale Gasheizung für eine angenehme Wärme sorgt.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die exzellente Verkehrsanbindung. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die Stadt erkunden möchten – Bus, U-Bahn, Straßenbahn und sogar ein Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. So sind Sie stets flexibel und schnell unterwegs.

Die Umgebung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch eine Universität ist in der Nähe, was diese Lage besonders interessant für Studierende macht. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alles für Ihren Alltag in wenigen Minuten erreichen können.

Der Kaufpreis von 299.000,00 € bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine erstklassige Immobilie zu investieren, die sowohl als Eigenheim als auch als Kapitalanlage eine hervorragende Wahl darstellt. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen zu lassen.

Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap