

**++ SOMMER-SCHNÄPPCHEN ++ WOHNGLÜCK beim  
Floridsdorfer Markt + WG-HIT + FAMILIEN-FREUNDLICH +  
JETZT ZUGREIFEN!!!**



**Objektnummer: 284719**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werndlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 203,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,71
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	142,33 €
USt.:	14,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



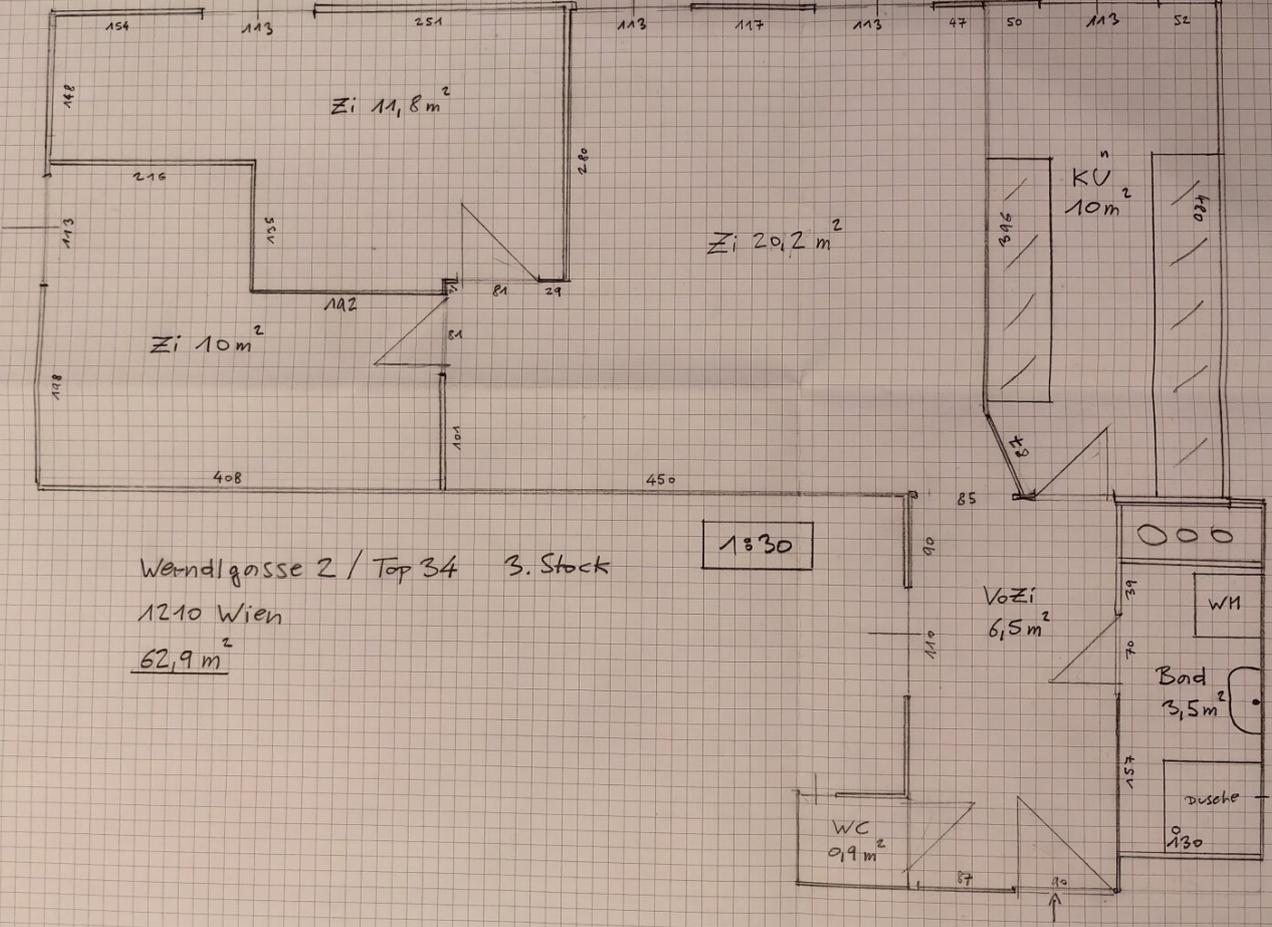
Magdalena Tiatco-Frank











Weindlgasse 2 / Top 34 3. Stock  
 1210 Wien  
62,9 m<sup>2</sup>

1:30

VoZi  
6,5 m<sup>2</sup>

000

WH

Bad  
3,5 m<sup>2</sup>

Dusche  
1,30

WC  
0,9 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer perfekten Wohnung in Wien, die sowohl eine gute Verkehrsanbindung als auch eine Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen bietet? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in der 3. Etage (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses in der beliebten Gegend von 1210 Wien.

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 65m<sup>2</sup> erstreckt sich diese Wohnung über 3 geräumige Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Familienwohnung, WG oder Homeoffice - hier ist für jeden das passende dabei. Die Wohnung ist in einem guten Zustand und wird Sie mit ihrer Helligkeit und Gemütlichkeit begeistern.

Doch nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch die Lage ist ein wahrer Traum. Durch die optimale Verkehrsanbindung haben Sie die Möglichkeit, schnell und unkompliziert in alle Ecken der Stadt zu gelangen. Egal ob mit Bus, Straßenbahn oder dem Bahnhof - Sie sind immer bestens angebunden. Auch für Autofahrer ist diese Immobilie ideal, denn der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt.

In Ihrer direkten Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch für die Gesundheitsversorgung ist gesorgt, denn in unmittelbarer Nähe befinden sich Arztpraxen, Apotheken und ein Krankenhaus. Familien mit Kindern werden sich über die Nähe zu Schulen und Kindergärten freuen. Auch für Studenten und junge Erwachsene bietet die Lage viele Vorteile, da sowohl eine Universität als auch eine Höhere Schule in der Nähe sind.

Diese Wohnung in 1210 Wien bietet Ihnen somit nicht nur eine perfekte Wohnsituation, sondern auch eine erstklassige Infrastruktur. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem Juwel zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Kaufpreis: EUR 219.000,-**

**Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.**

**Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap