

**Singleapartment mit Loggia und Tiefgaragenplatz in  
Topruhelage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23768**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Chrudnergasse 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	45,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	90,13 €
USt.:	17,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Papacek**

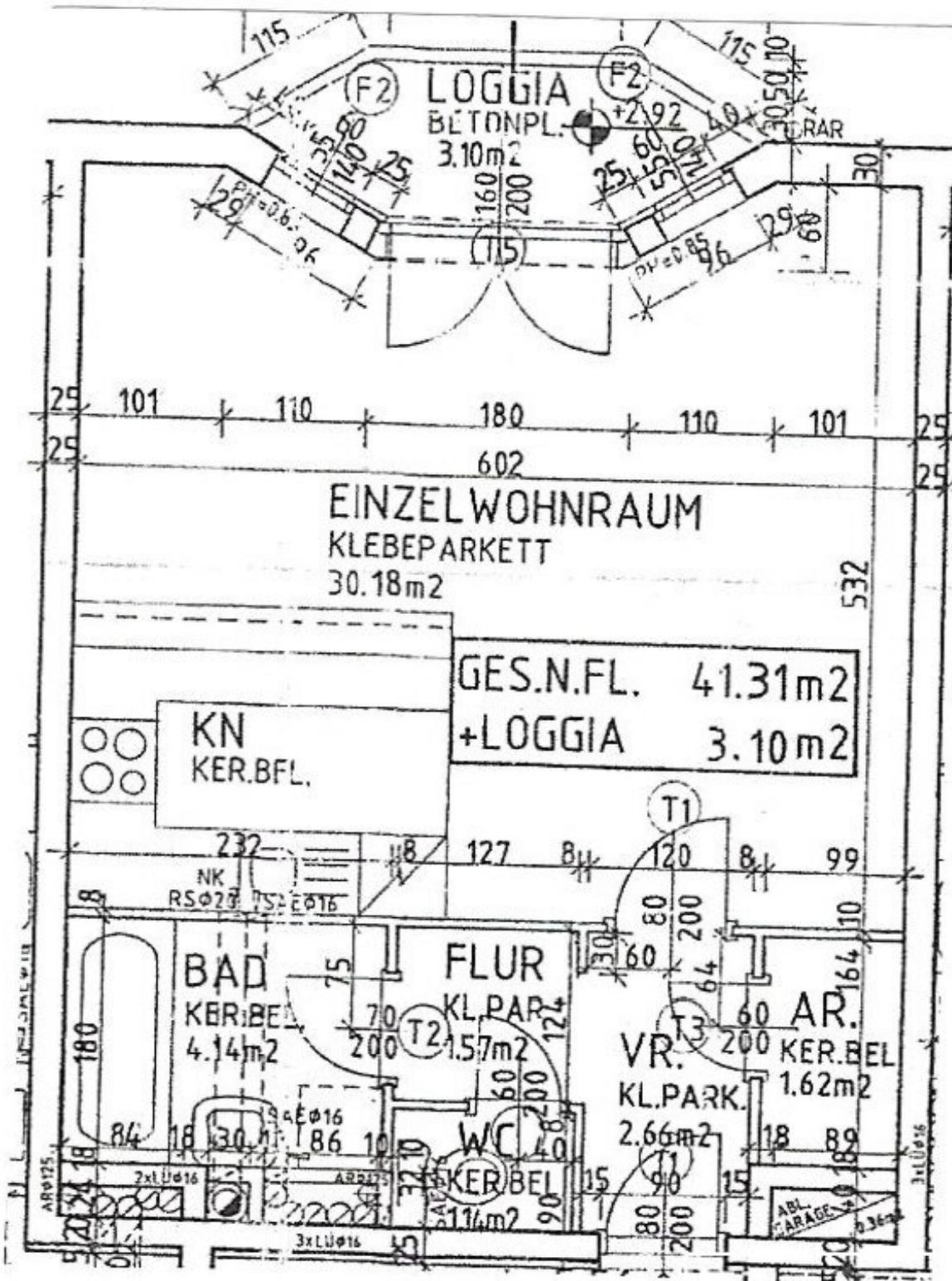
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.







ZELLMANN  
IMMOBILIEN



LOGGIA  
BETONPL.  
3.10m<sup>2</sup>

EINZELWOHNRAUM  
KLEBEPARKETT  
30.18m<sup>2</sup>

GES.N.FL. 41.31m<sup>2</sup>  
+LOGGIA 3.10m<sup>2</sup>

KN  
KER.BFL.

BAD  
KER.BE.  
4.14m<sup>2</sup>

FLUR  
KL.PARK.  
1.57m<sup>2</sup>

VR.  
KL.PARK.  
1.62m<sup>2</sup>

WC  
KER.BE.  
1.14m<sup>2</sup>

ABL. GARAGE

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 13. Bezirk von Wien! Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage ist der perfekte Ort für Singles oder Paare, die die perfekte Kombination aus Komfort und Lage suchen.

Mit einer großzügigen Fläche von 42 m<sup>2</sup> erwartet Sie hier eine gepflegte Immobilie, die Ihnen sowohl einen Rückzugsort als auch einen Platz zum Entfalten bietet. Die offene Wohnküche lädt zum Kochen und Verweilen ein und schafft eine einladende Atmosphäre, die Sie schnell in ihren Bann ziehen wird. Genießen Sie Ihre Abende auf der Loggia, während Sie den beruhigenden Ausblick ins Grüne genießen – ein wahrer Luxus inmitten der Stadt!

Der durchdachte Grundriss und die Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die zum Entspannen einlädt. Moderne Annehmlichkeiten, wie Kabel- und Satelliten-TV, sowie ein praktischer Wasch- und Trockenraum, runden das Angebot ab.

Der derzeit vermietete, jederzeit kündbare Garagenplatz ( € 80.- Inklusivmiete ) kann um € 10.000.- ebenso erworben werden.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie Haltestellen für Bus und Straßenbahn sowie einen Bahnhof, der Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und darüber hinaus bietet.

Die Umgebung ist ideal für Familien und Berufstätige: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch Supermärkte und Bäckereien sind in der Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, jederzeit griffbereit haben.

Für nur 190.000,00 € wird Ihnen hier nicht nur eine Wohnung angeboten, sondern ein Lebensstil, der die Vorzüge des urbanen Lebens mit der Ruhe der Natur verbindet. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot! Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Papacek gerne unter der Telefonnummer 0664/410 71 17 zur Verfügung.

**WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über

die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <275m

Klinik <825m

Krankenhaus <825m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <525m

Kindergarten <400m

Universität <1.800m

Höhere Schule <3.675m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <3.125m

#### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <175m  
Post <650m  
Polizei <200m

**Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <1.775m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <225m  
Autobahnanschluss <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap