

**STADTOASE MIT STIL – Traumhafte
3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Duplex-Garagen &
perfekter Anbindung in 1180 Wien**



Objektnummer: 1757/201

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 118,17 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	344,77 €
USt.:	34,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

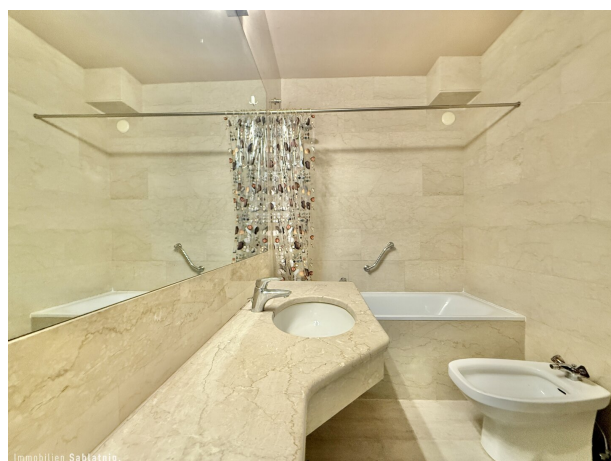


Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

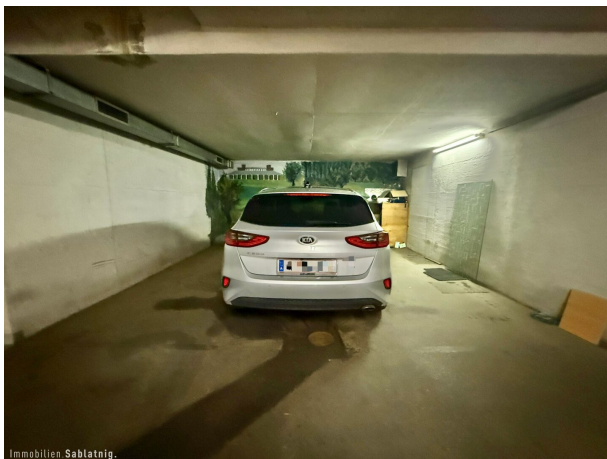






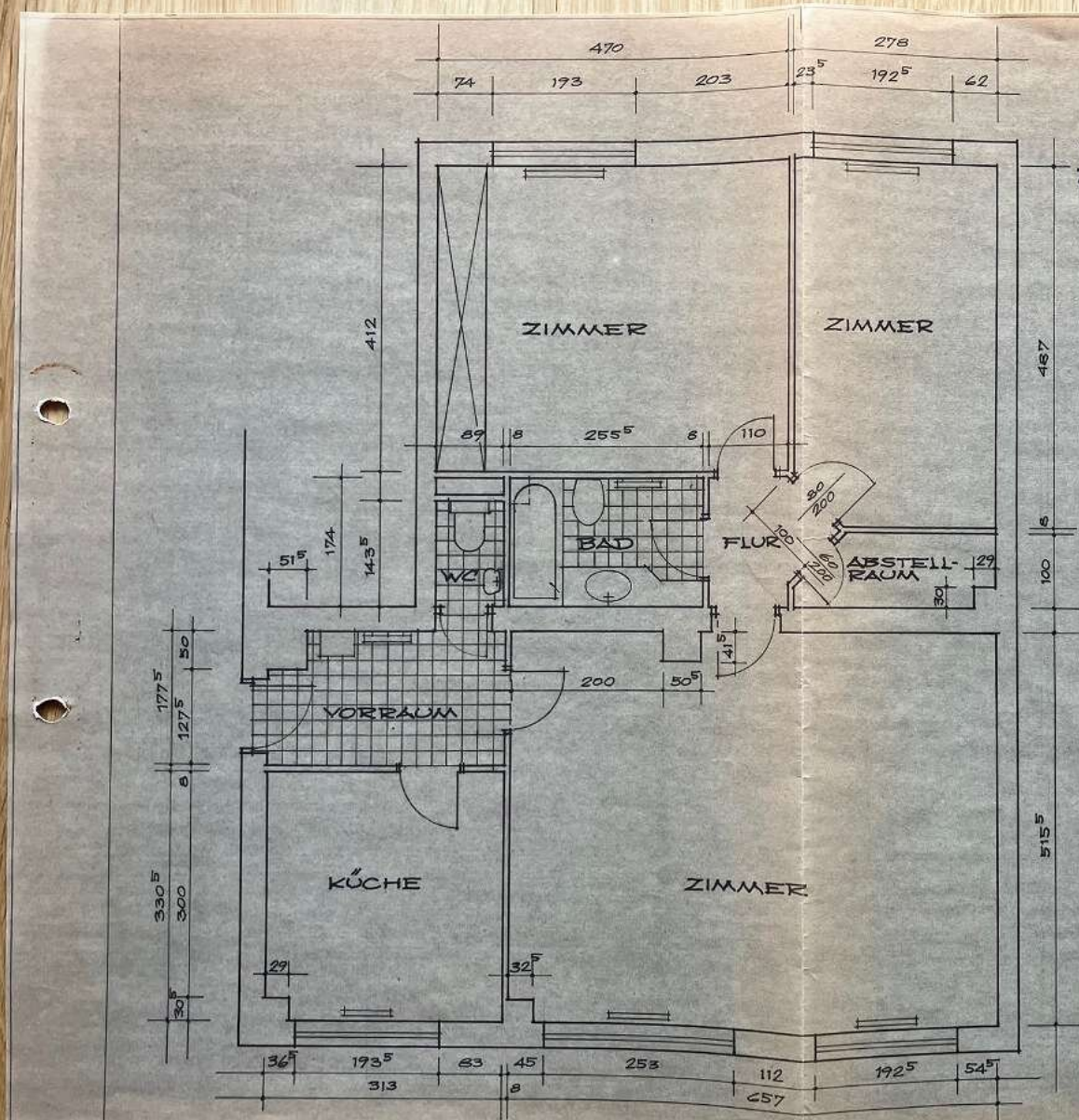


Immobilien.Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.





WOHN-
DKFM.
THIMIC
TOP. NR
1180 V

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens! Diese exquisite Etagenwohnung im Erdgeschoss vereint stilvolles, modernes Wohnen mit urbanem Komfort und naturnahem Rückzugsort – ideal für Familien, Paare oder Singles mit Anspruch.

Raum zum Leben – 94 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss

Auf großzügigen 94 m² erwarten Sie drei helle, vielseitig nutzbare Zimmer. Das rund **34 m² große Wohnzimmer** und die moderne Einbauküche sind südseitig ausgerichtet und bieten mit Blick in den Vorgarten viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die beiden Schlafzimmer sind hofseitig gelegen – absolut ruhig und mit grünem Ausblick.

Ausstattung, die begeistert

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und überzeugt mit hochwertigen Materialien wie stilvollen Fliesen und edlem Parkett. Die Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer mit Badewanne bietet Raum zur Entspannung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **Kellerabteil**, ein **gemeinschaftlicher Abstellraum** sowie eine **Waschküche mit Miele-Geräten** – alle bequem per Aufzug erreichbar. Das gepflegte Haus mit nur **12 Parteien** besticht durch eine freundliche und angenehme Hausgemeinschaft.

Parken nach Wunsch – Duplex-Garage optional

Optional kann ein **Duplex-Garagenplatz** zum Kaufpreis von **€ 20.000,-** zusätzlich zur Wohnung erworben werden. Damit ist eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit direkt im Haus gewährleistet.

Lage & Anbindung – urban und naturnah zugleich

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Straßenbahnlinie **40** ist nur eine Gehminute entfernt und bringt Sie in ca. 20 Minuten direkt ins Stadtzentrum (Schottentor). Die **Gersthofener Straße** mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Minuten. Auch der **Fuchs-Park** in der Nähe lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [**+43 \(0\)678 129 30 10**](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap