

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1140 Wien – Ihr Erstbezug zum Top-Preis!**



**Objektnummer: 1672/48**

**Eine Immobilie von Twin Handels GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1974                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Möbliert:                     | Voll                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 69,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 72,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,07                           |
| Kaufpreis:                    | 298.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 217,00 €                                |
| Heizkosten:                   | 78,00 €                                 |
| USt.:                         | 57,70 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



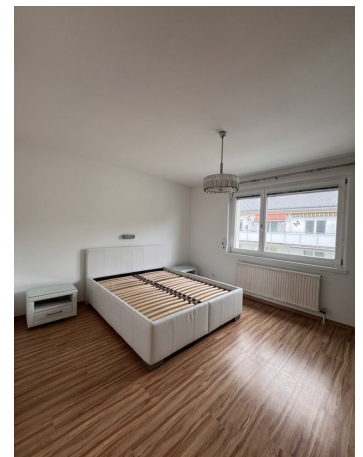
**Abdo El Rashidy**

Twin Handels GmbH  
Habsburgergasse 2  
1010 Wien

H +43 660 150 63 60

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

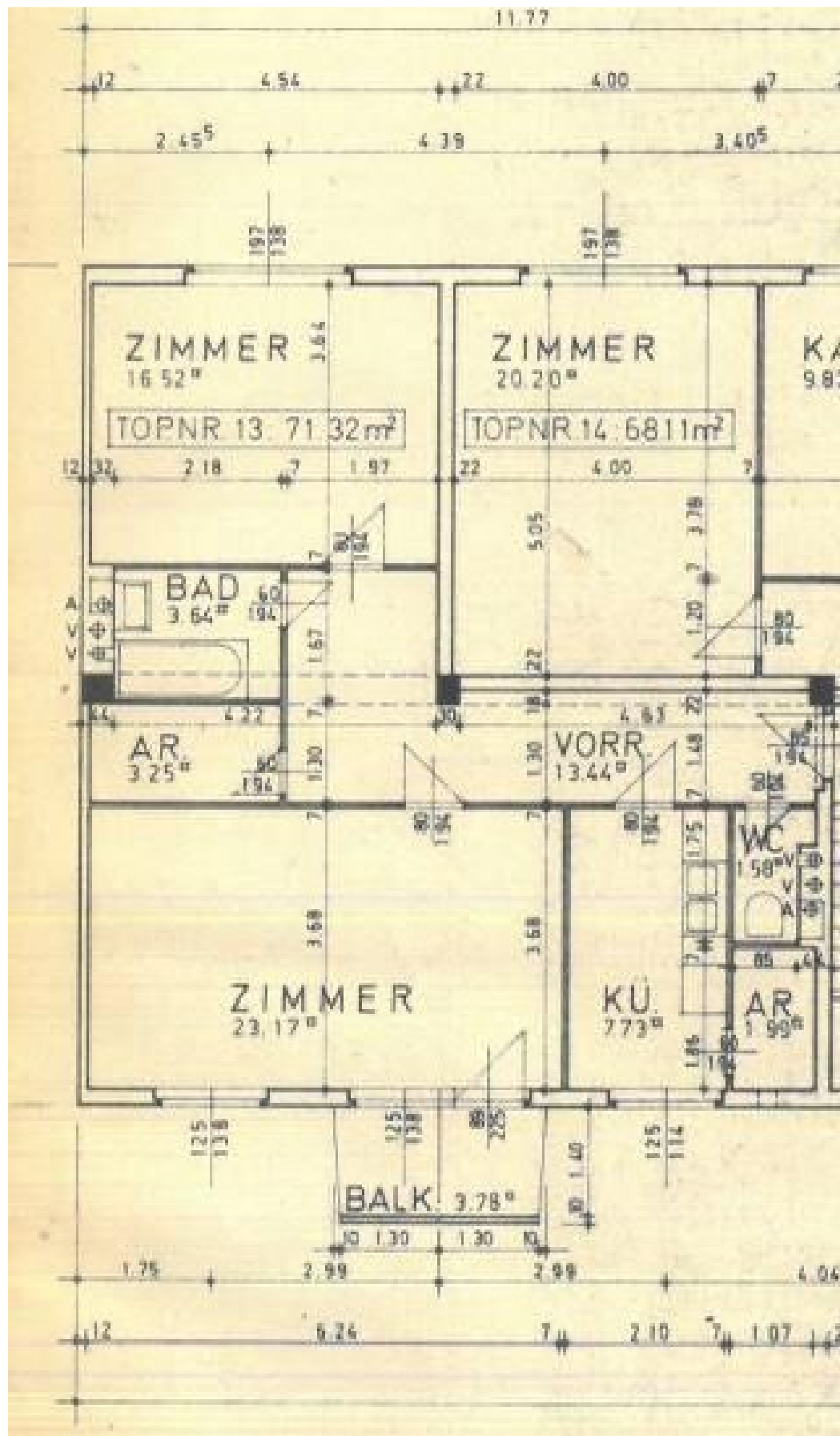
termin zur











## Objektbeschreibung

Diese attraktive Etagenwohnung im 4. Stock befindet sich in einer charmanten und aufstrebenden Wohngegend des 14. Wiener Gemeindebezirks – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit der Nähe zur Natur verbinden möchten.

Auf ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten – und das als Erstbezug. Zwei helle, lichtdurchflutete Zimmer schaffen eine einladende Wohlfühlatmosphäre für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Küche ist getrennt angelegt, bietet jedoch die Möglichkeit, sie offen mit dem Wohnzimmer zu verbinden – ideal für moderne Wohnkonzepte und ein großzügigeres Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon mit Blick ins Grüne, perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft – sei es beim Frühstückskaffee oder beim gemütlichen Ausklang des Tages.

Die moderne Einbauküche überzeugt durch stilvolles Design und hohe Funktionalität. Hochwertige Fliesen und pflegeleichter Laminatboden verleihen der Wohnung eine angenehme, zeitlose Atmosphäre. Die Beheizung erfolgt über zentrale Fernwärme, die für angenehme Wärme und Energieeffizienz sorgt.

Ein KFZ-Stellplatz im Eigentum ist im Kaufpreis bereits inkludiert, ein echter Pluspunkt in einer Stadt wie Wien.

Die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn sowie der nahegelegene Bahnhof gewährleisten maximale Mobilität – auch für Pendler ein echter Vorteil.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – alles bequem zu Fuß erreichbar. Hier wohnen Sie komfortabel und in einer Lage mit hoher Lebensqualität sowie ausgezeichneter Infrastruktur.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine moderne Wohnung in begehrter Lage zu erwerben.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!

**HINWEISE!!**

## **Haftungsausschluss zum Inserat:**

**Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten. Gezeigte Bilder können Visualisierungen sein, wodurch Abweichungen bei der tatsächlichen Ausführung möglich sind.**

**Unser Team ist für Sie da!**

### **Haben Sie noch nicht die passende Immobilie gefunden?**

Wir bieten Ihnen einen exklusiven Service, bei dem Sie **vor allen anderen** über neue Immobilienangebote informiert werden. Erstellen Sie einfach Ihren persönlichen Suchagenten auf unserer Website und erhalten Sie maßgeschneiderte Vorschläge direkt in Ihr Postfach – exklusiv und vorab. Besuchen Sie uns auf [www.twinreal.at](http://www.twinreal.at) um mehr zu erfahren.

### **Sind Sie auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie ?**

Dann lohnt sich ein Blick auf unsere Website. Dort finden Sie eine große Auswahl an hochwertigen Immobilien für Kauf oder Miete. Entdecken Sie, was wir Ihnen zu bieten haben, und lassen Sie sich inspirieren: [www.twinreal.at](http://www.twinreal.at)

### **Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Mit unserer Erfahrung und einem breiten Netzwerk unterstützen wir Sie bei der schnellen und erfolgreichen Vermarktung. Kontaktieren Sie uns für eine professionelle Beratung – wir begleiten Sie durch den gesamten Prozess.

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 <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap