

**++NEU++ Wohnen zwischen Donaukanal & Stadtzentrum –  
Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Top Lage!  
Urania/Nestroyplatz**



**Objektnummer: 5041**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,57 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,21
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

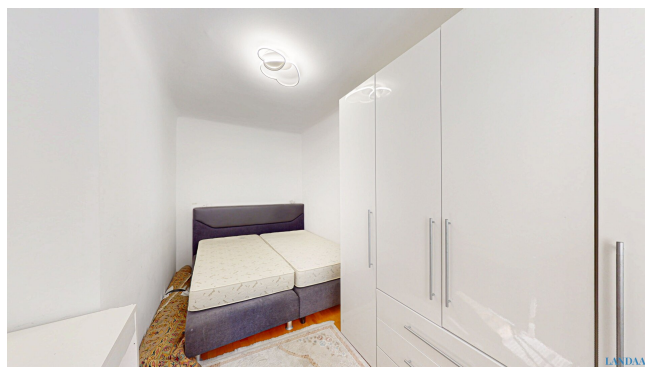
## Ihr Ansprechpartner



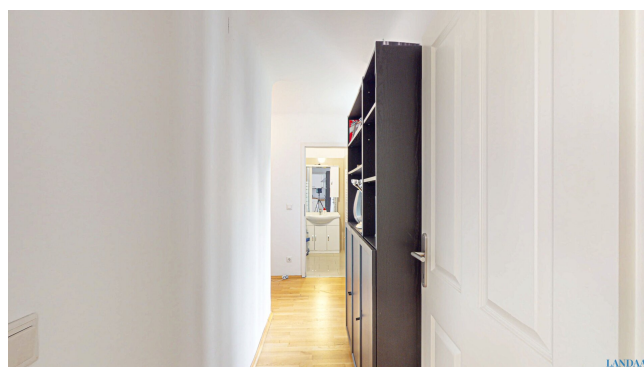
**Roman Babadschanov**

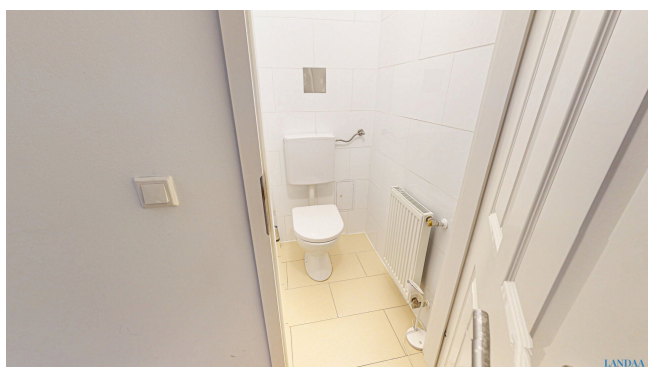
LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

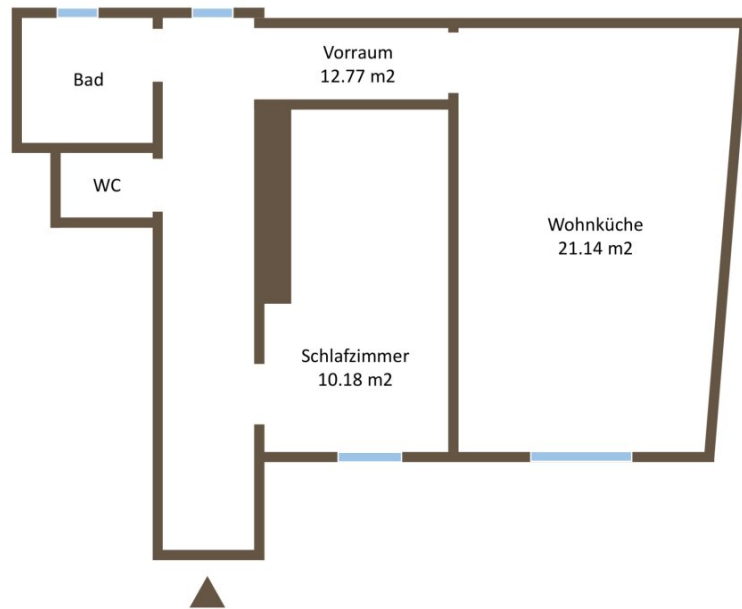
H +43676 84 37 77 777











## Objektbeschreibung

Diese **wunderschöne, ca. 50 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im 1.Stock eines gepflegten Neubauhauses. Sie bietet eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und **hervorragender Lage**. Die **hofseitige Ausrichtung sorgt für eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre**, während die großzügigen Fenster die Räume mit viel Tageslicht durchfluten.

### Ausstattung:

- hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Moderne Fliesen in Badezimmer, WC und Küche
- Kunststofffenster mit exzellentem Schallschutz
- moderne Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten
- Badezimmer mit stilvoller Ausstattung
- Getrenntes WC
- Beide Zimmer sind zentral begehbar und bieten eine optimale Raumaufteilung

### Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten:

- **Nur wenige Minuten zur Wiener Innenstadt** mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants
- Supermärkte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Die grüne Oase des Wiener Praters für Sport und Erholung ist ebenfalls in der Nähe
- Vielfältige Kultur- und Freizeitangebote wie das Wiener Riesenrad, Museen und Theatersäle

Diese Wohnung bietet alles, was man sich für ein komfortables und urbanes Wohnen wünscht: eine moderne Ausstattung, eine hervorragende Infrastruktur und eine Top-Lage mit vielen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

**Zur Information: bei einigen Fotos handelt es hier um Visualisierungen!**

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 <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap