

## Großzügiges Wohnungseigentum in Praternähe!



**Objektnummer: 4356/294**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Franzensbrückenstraße          |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                      |
| Baujahr:                      | 1964                           |
| Zustand:                      | Gepflegt                       |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 115,00 m <sup>2</sup>          |
| Nutzfläche:                   | 121,00 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:                       | 4                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Heizwärmebedarf:              | 73,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,68                           |
| Kaufpreis:                    | 649.000,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 465,98 €                       |
| Infos zu Preis:               |                                |

Betriebskosten enthalten Heizkosten, Warmwasser und Liftkosten

### Provisionsangabe:

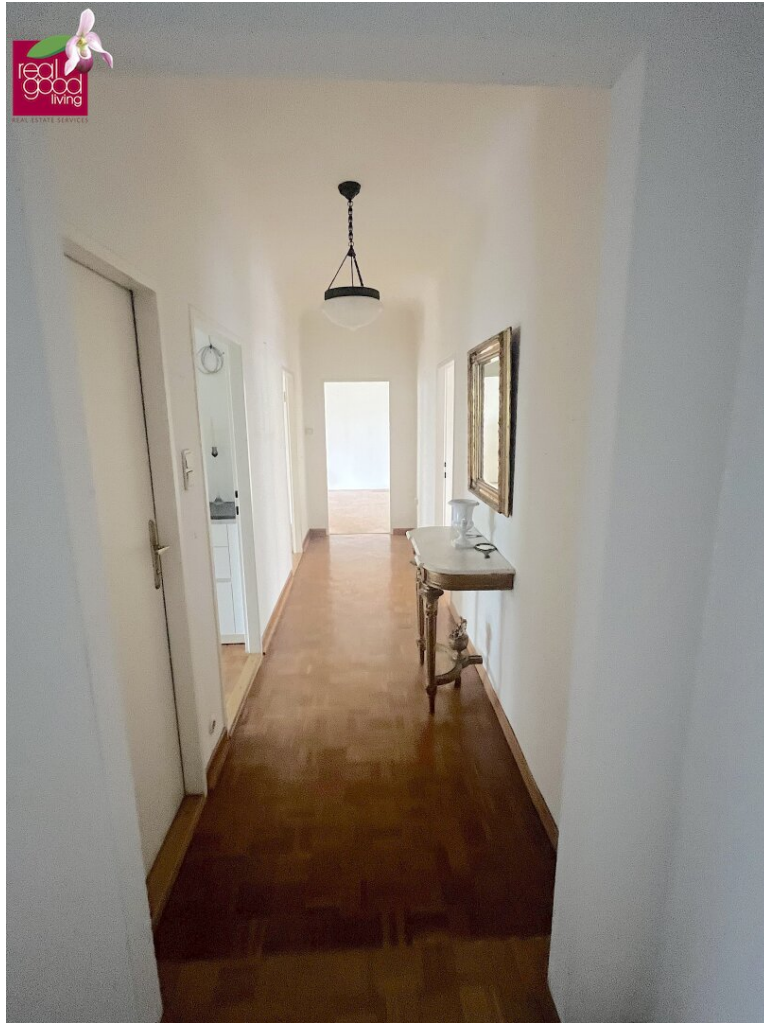
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ulrike Kovats







## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden 1020 Wien! Diese beeindruckende Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Wohnambiente, sondern auch eine herausragende Lage, die das Leben in der Stadt so lebenswert macht.

Mit einer großzügigen Fläche von 115 m<sup>2</sup> verteilt auf 4 lichtdurchflutete Zimmer, ist diese Wohnung der ideale Ort für Familien, Paare oder all jene, die Platz und Komfort schätzen. Die gepflegte Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Besonders hervorzuheben ist die Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Raum im Freien bietet, sondern auch einen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Genießen Sie die frische Luft bei einem guten Buch oder einem Glas Wein – hier wird jeder Moment zum Genuss.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, die Stadt mühelos zu erkunden. Ob mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn – Sie sind schnell an Ihrem Ziel. Zudem ist der Bahnhof in der Nähe, was die Anreise zu anderen Städten oder das Pendeln zum Arbeitsplatz zum Kinderspiel macht.

Die Umgebung bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind leicht erreichbar. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Universitäten befinden sich in der Nähe, was diese Wohnung besonders attraktiv für Familien macht.

Darüber hinaus sind Supermärkte und Bäckereien fußläufig erreichbar, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können. Hier wohnen Sie in einer lebendigen Nachbarschaft, die Ihnen sowohl Ruhe als auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

Der Kaufpreis von 649.000,00 € ist nicht nur eine Investition in eine hochwertige Immobilie, sondern auch in eine Lebensqualität, die in Wien seinesgleichen sucht. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap