

**U4 in 4 Gehminuten - sonnigen Balkon - Seitenstraße  
Ruhelage - Außenliegender Sonnenschutz - beste  
Infrastruktur**



**Objektnummer: 8106**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 94,27 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	387.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



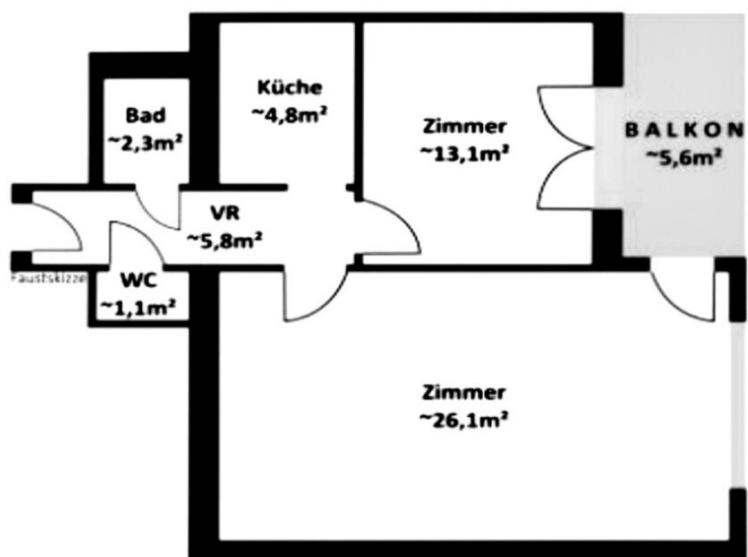
**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995







4

# Objektbeschreibung

Diese **charmante 2-Zimmer-Wohnung** im 19. Bezirk besticht durch ihre **hochwertige Ausstattung** und eine ideale Raumaufteilung für Singles oder Paare. Auf rund **56 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** erwartet Sie ein helles, **freundliches Ambiente** mit Parkettböden, moderner Einbauküche und zeitgemäßem Komfort. Ein sonniger Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein. Die ruhige, zugleich bestens angebundene Lage macht dieses Objekt zu einem **attraktiven Zuhause** und einer wertbeständigen Investition.

## Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- gesamt Wohnfläche ca. 56m<sup>2</sup>
- geräumiger Wohnbereich
- Zimmer
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Außenjalousien
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

## **Lage**

Wohnen im 19. Bezirk bedeutet eine einzigartige Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Genießen Sie die Ruhe einer gepflegten Wohngegend und zugleich die Nähe zu Heurigen, Weinbergen und dem Wienerwald – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Abende. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich in bequemer Reichweite. Dank der sehr guten Anbindung an die Innenstadt genießen Sie hier beste Lebensqualität und Wertstabilität.

## **Öffentliche Verkehrsanbindungen**

ca. 200 m zur Autobuslinie 11A / 39A

ca. 400 m zur Straßenbahnlinie D (Direktverbindung in die Innenstadt)

ca. 600 m zur Schnellbahn S45

ca. 800 m zur U-Bahn U4

in ca. 15 Minuten ins Stadtzentrum

## **erweiterte Betriebskosten Stand 01.2025**

Betriebskosten € 105,83

Aufzugsbetriebskosten €16,83

Reparaturrücklagen € 80,27

---

mtl. Gesamt €215,19 inkl. Ust.

Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 387.000,-

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.