

**Helle, geräumige 4-Zimmerwohnung in 1030 Wien - zentral  
gelegen und sofort verfügbar!**



**Objektnummer: 2299**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,05 €
<b>USt.:</b>	19,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

RE/MAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien

H +43 676 841 543 600

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













**RE/MAX**  
Trend



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese attraktive, geräumige 4-Zimmer Wohnung in der begehrten Lage des 3. Bezirks bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, sondern auch ein modernes und komfortables Lebensumfeld, das keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1999 und bietet Ihnen die Ruhe, die Sie nach einem langen Tag benötigen. Die Wohnung mit vier lichtdurchfluteten Zimmern ist ideal für Familien, Paare oder auch als Investition geeignet. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und Ihre individuelle Note einbringen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Mit unmittelbarem Zugang zu Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind Sie bestens vernetzt und gelangen schnell und unkompliziert zu allen wichtigen Punkten der Stadt. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die kulturellen Highlights Wiens erkunden möchten – die Lage dieser Wohnung ist ein echter Vorteil. Auch der Bahnhof und die Autobahnanschlüsse sind in der Nähe, sodass Sie auch die Umgebung von Wien bequem erreichen können.

Die Nachbarschaft bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. In der Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken sowie Kliniken und Krankenhäuser, die für Ihre Gesundheit und die Ihrer Familie sorgen. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe, was die Wohnung besonders attraktiv für Familien mit Kindern macht. Für Studierende ist die Nähe zur Universität und zur höheren Schule ein weiterer Pluspunkt.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden, sogar direkt im Haus. Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebensstils, während Sie gleichzeitig in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage wohnen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause in dieser tollen Wohnung in 1030 Wien! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie begeistern. Ihr neues Leben in Wien wartet auf Sie!

Virtueller Rundgang: <https://tour.ogulo.com/PwAW>

**TOP Features:**

- 4 Zimmer - Wohnfläche ca 100m<sup>2</sup>
- Zentralheizung mit Fernwärme
- Küche separat
- Parkettboden
- Abstellraum in der Wohnung
- Geräumiges Wohnzimmer
- Bad mit Wanne + Waschmaschine
- WC separat
- Sicherheitstür
- Möbel sind im Preis inkludiert

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U3 Schlachthausgasse
- Buslinien 74A,
- Bahnhof St. Marx -S7, Straßenbahn 18, 71

### **Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap