

Traumhafte Familienwohnung beim Alois Drasche Park



Objektnummer: 5570/606

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Strauß-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,36 m ²
Nutzfläche:	112,36 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,04 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	539.900,00 €
Betriebskosten:	185,50 €
USt.:	20,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 664 3817061

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



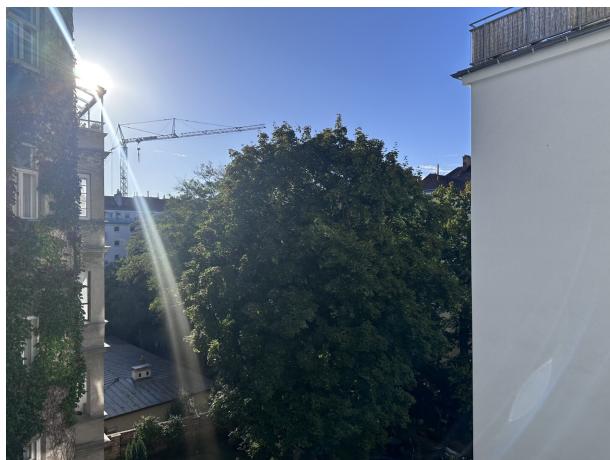




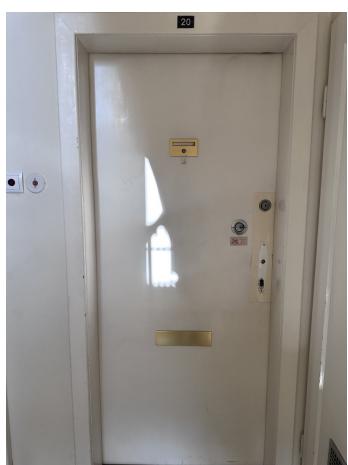


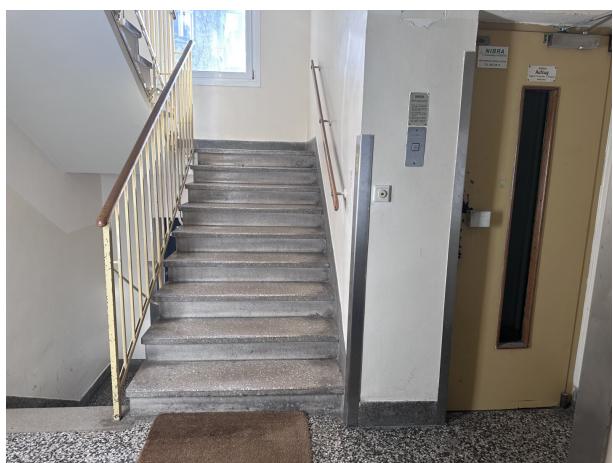




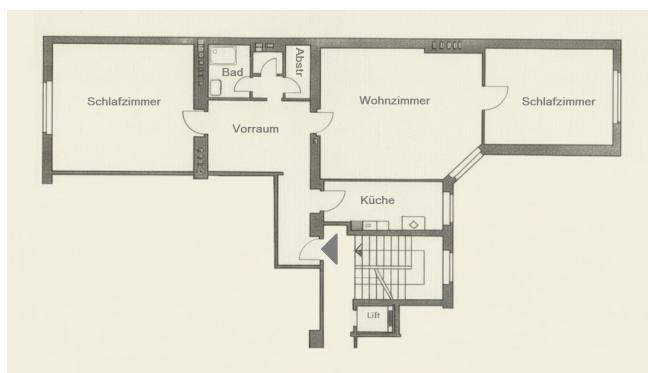


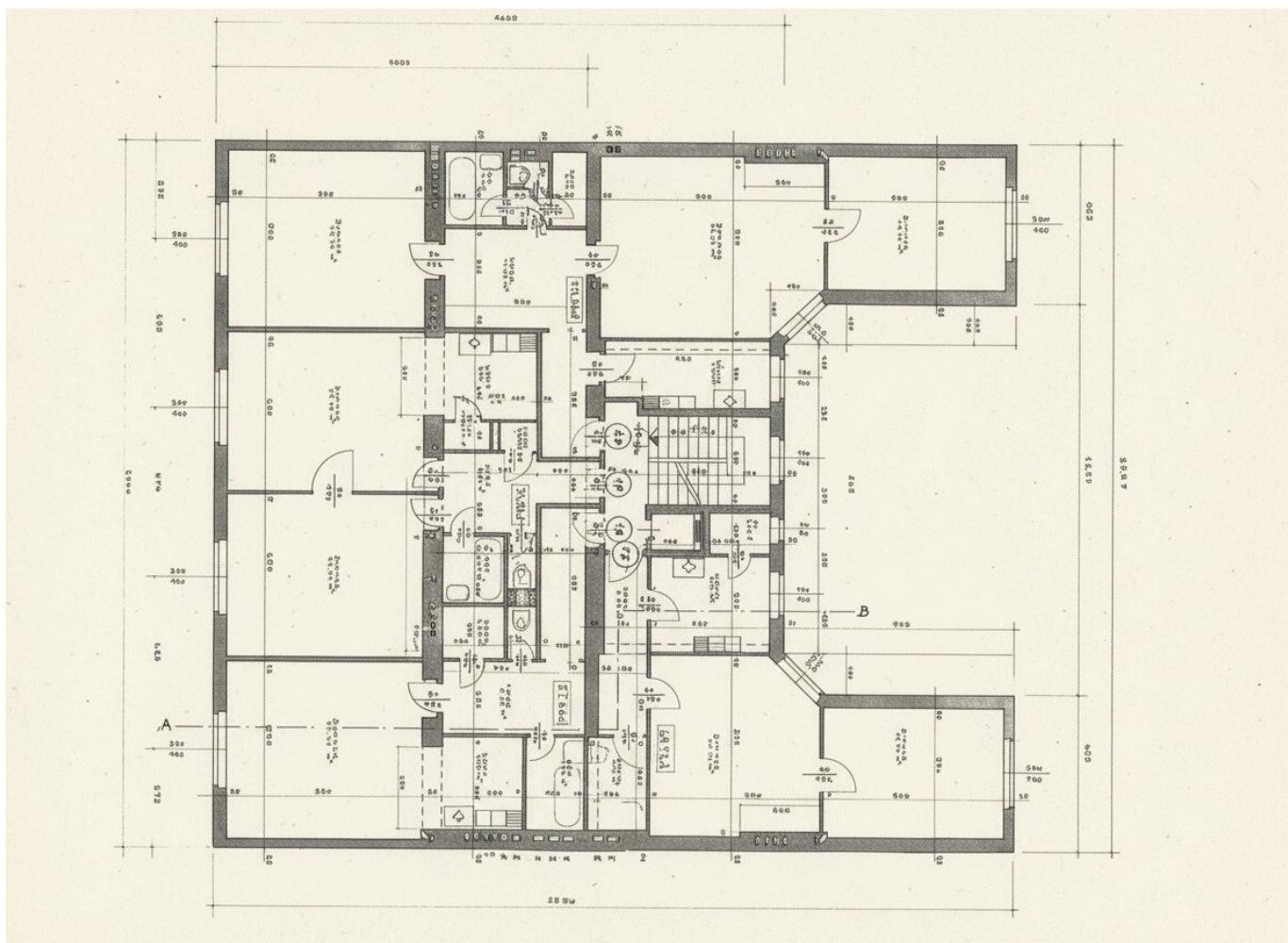


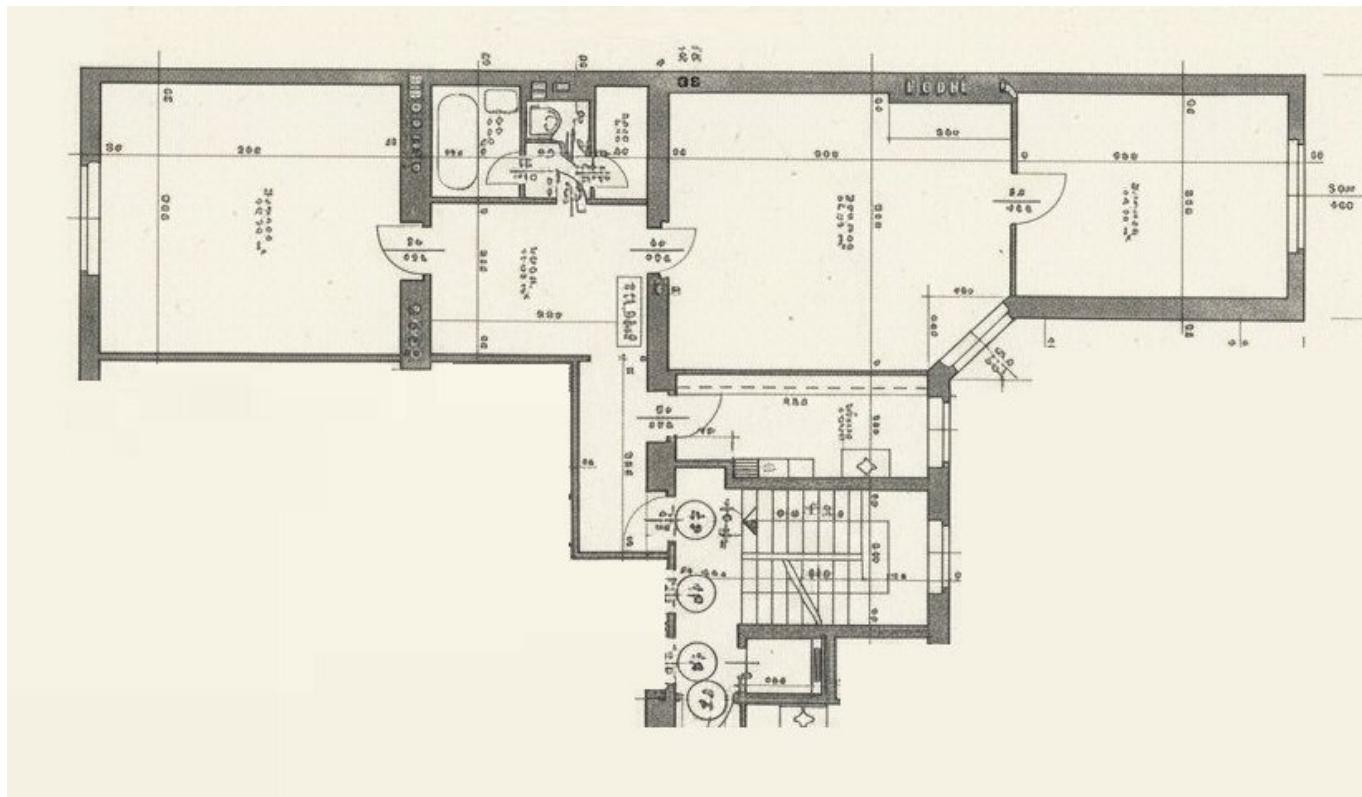












Objektbeschreibung

Geräumige ruhige Eigentumswohnung mit Stadt- und Grünblick Nähe Alois Drasche Park!

Wir freuen uns, Ihnen diese Neubauwohnung im **4. Liftstock** eines modernen Mehrfamilienhauses im begehrten 4. Bezirk von Wien anzubieten. Diese Immobilie eignet sich ideal für junge Familien oder Investoren, die auf der Suche nach einem großzügigen und komfortablen Zuhause sind.

- **Lage:** 1040 Wien – in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage mit hervorragender Infrastruktur.
- **Fläche:** 112 m², aufgeteilt in **3 Zimmer plus ein Kabinett mit integrierter Küche** – ideal für ein gemütliches Familienleben
- **Ausstattung:** Die Wohnung ist in einem **gepflegten, aber renovierungsbedürftigen Zustand** und verfügt über Fliesen und Fertigparkett. Eine Einbauküche ist vorhanden, und die Gastherme sorgt nur für die Heizung. Der Durchlauferhitzer bei den Waschbecken und der Boiler bei der Dusche garantieren warmes Wasser zu jeder Zeit.
- **Ausblick:** Genießen Sie den herrlichen Stadtblick und den Blick ins Grüne von Ihrer Wohnung aus.
- **Zusätzliche Räume:** Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv: Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begeht: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie die Universität und die höhere Schule. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls nur wenige Schritte entfernt, und ein Einkaufszentrum sorgt für eine optimale Nahversorgung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese geräumige Etagenwohnung zu investieren oder Ihr neues

Zuhause zu finden! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Info und Besichtigungen sind jederzeit möglich, **auch am Wochenende**, unter **0664-38 17 061, Anton Robert De Icco**

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 <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap