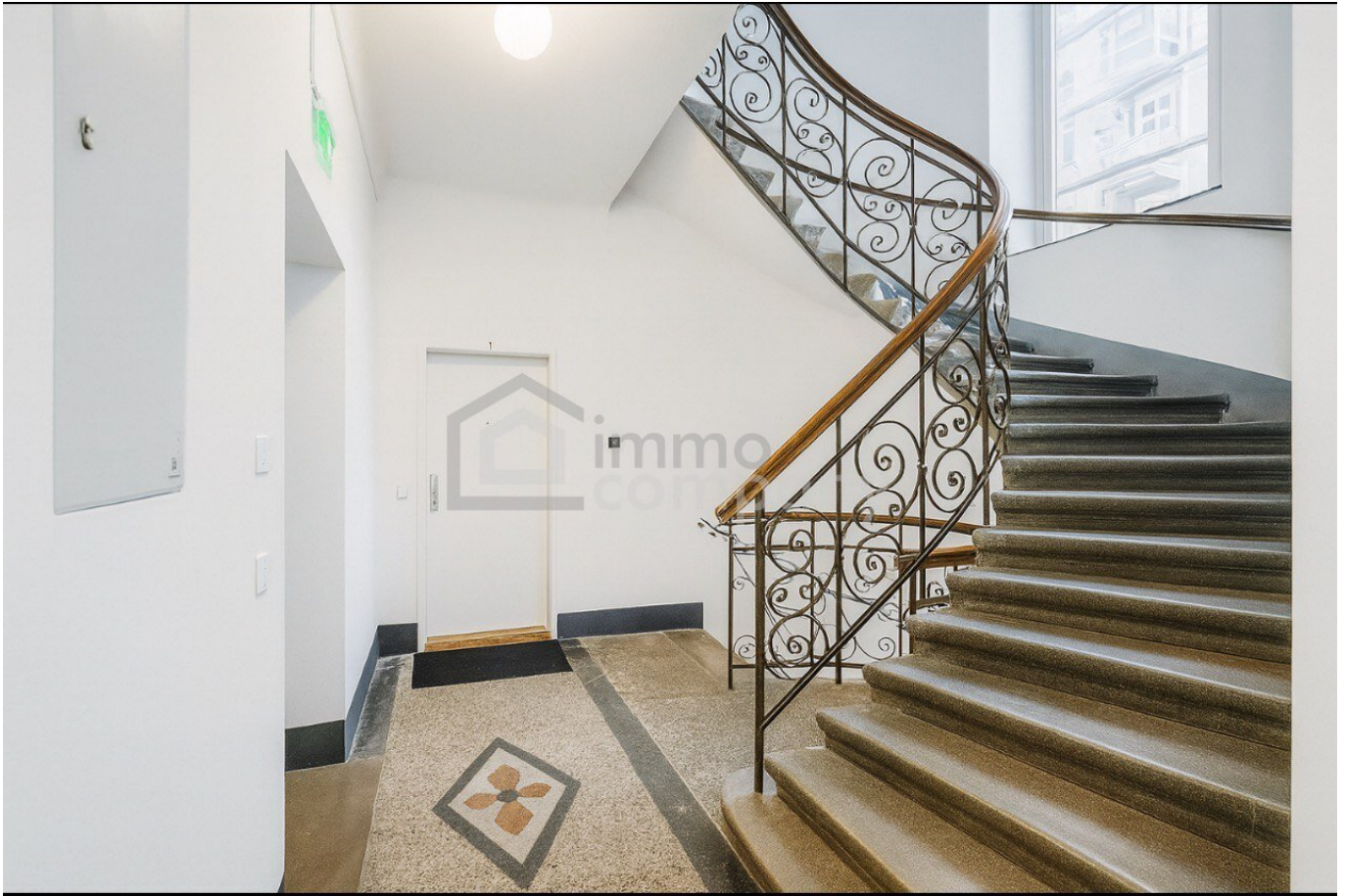


## **3-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten & Terrasse - Toplage im 2. Bezirk**



**Objektnummer: 7939/2300162114**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,00 m²
<b>Keller:</b>	20,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,15 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,42
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	45,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Trapitsyna**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410051

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten in einem gepflegten Altbau im Herzen des 2. Bezirks.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hellen Wohnräume mit großen Fenstern und direktem Zugang in den Garten, der viel Gestaltungspotenzial bietet. Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den freundlichen Wohn- und Essbereich mit moderner Küchenzeile. Ein separates Schlafzimmer sorgt für Rückzugsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist das helle Badezimmer mit Fenster und Badewanne, welches in neutralen Farben verfliest wurde. Das WC ist separat begehbar.

Ausstattung:

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Verflieste Nassräume
- Moderne Küchenzeile im Wohn-/Essbereich
- Eigengarten mit viel Potenzial
- Helle Räume mit großen Fenstern
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne

Highlights:

- Charmante Altbauwohnung mit Eigengarten
- Optimale Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- Nähe WU Wien, Augarten und Donaukanal

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap