# Charmante helle 2 Zimmerwohnung mit Balkon am Hirschstettnerteich

**Objektnummer: 1182**

**Eine Immobilie von DENICH-REAL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 41,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 48,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,18 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 21,93 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 249.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 75,68 € |
| **Sonstige Kosten:** | 18,92 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

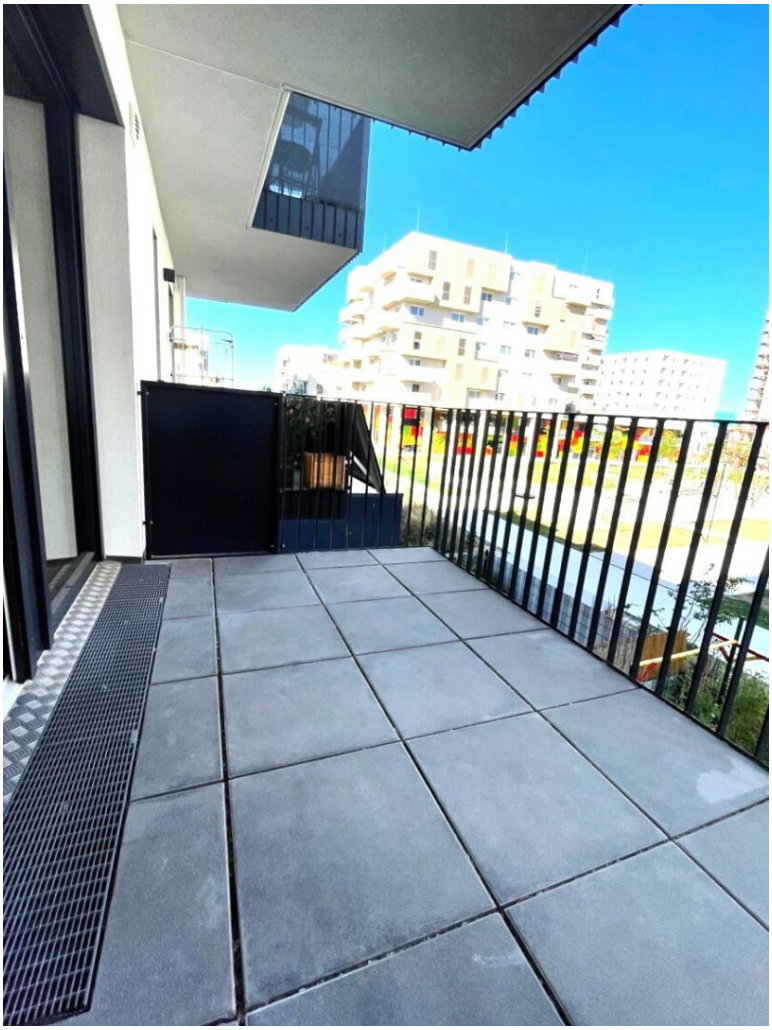
## Ihr Ansprechpartner

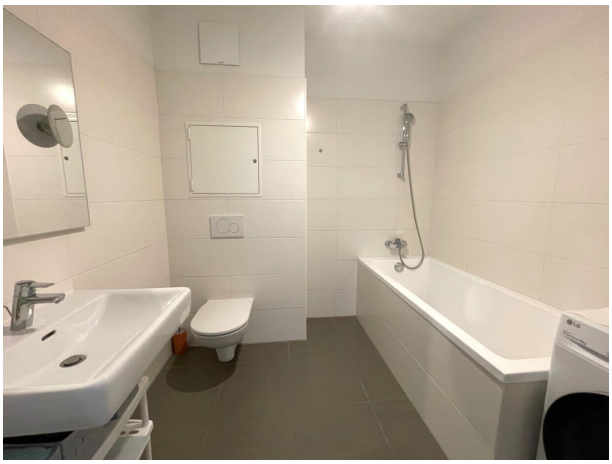
**Angelika Palsrok**

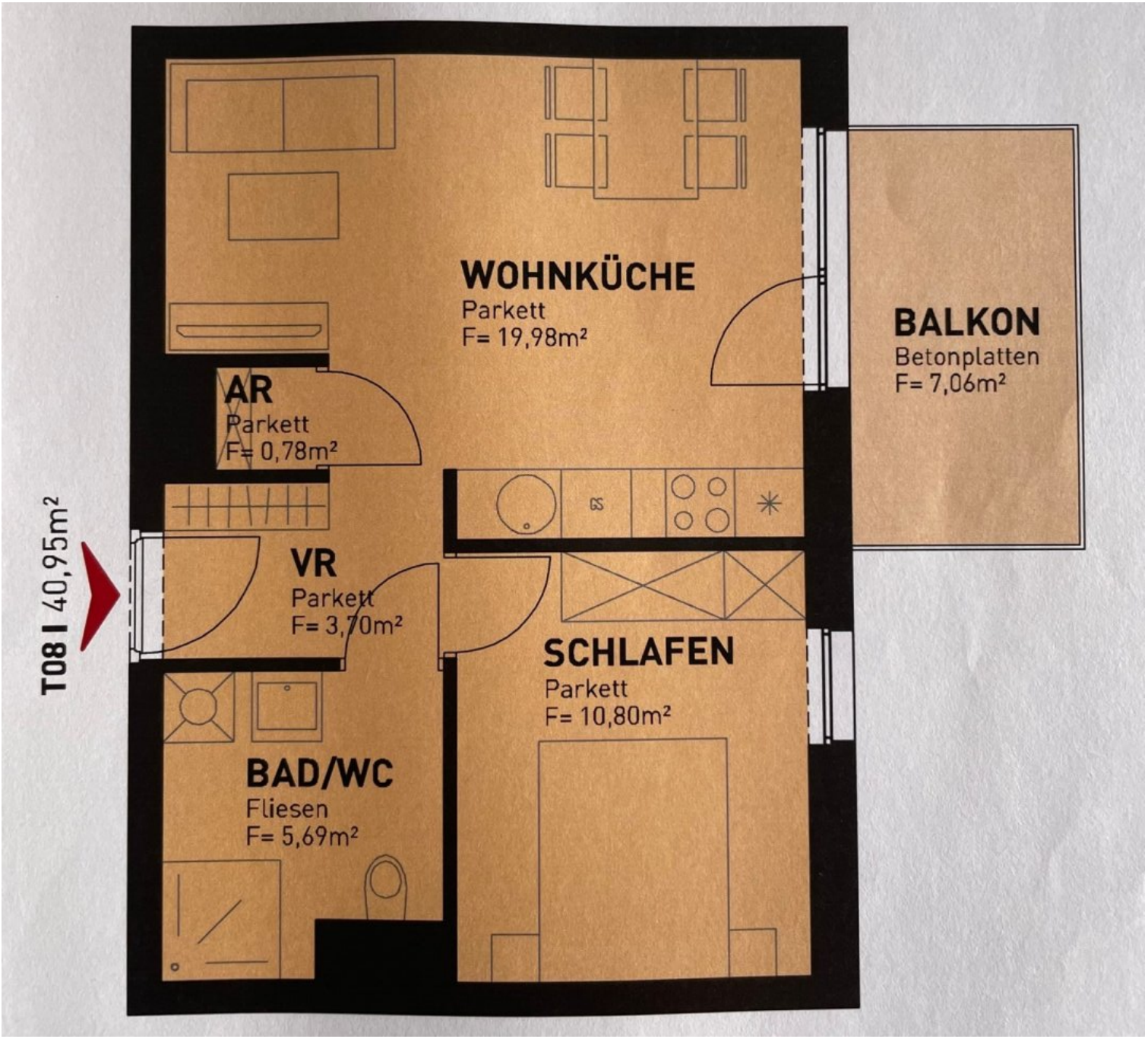
DENICH-REAL Immobilien GmbH
Anreitergasse 5
1230 Wien

T +43 676 58 11 201

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.






T08 I 40,95m²
WOHNKÜCHE
Parkett
F= 19,98m²
BALKON
Betonplatten
F= 7,06m²
AR
Parkett
F= 0,78m²
VR
Parkett
F= 3,70m²
SCHLAFEN
Parkett
F= 10,80m²
BAD/WC
Fliesen
F= 5,69m²

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Etagenwohnung im 22. Bezirk von Wien bietet Ihnen auf 41 m² alles, was das Herz begehrt. Der Kaufpreis von nur 264.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für Singles, Paare oder auch als wertvolle Kapitalanlage.

Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und begeistert durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Mit zwei hellen Zimmern haben Sie genügend Platz, um sich individuell einzurichten und wohlzufühlen. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und die Aussicht zu genießen – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Fliesen und Parkett sorgen nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima. Genießen Sie den Komfort der Fußbodenheizung, die in den kälteren Monaten für wohlige Wärme sorgt. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ideal für entspannende Wellness-Momente nach einem langen Tag.

Zudem profitieren Sie von einem Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert. Der außenliegende Sonnenschutz sorgt dafür, dass Sie auch an heißen Tagen die Temperaturen in Ihrer Wohnung angenehm halten können.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Mit Bus und Straßenbahn gelangen Sie schnell und bequem in die Innenstadt und zu allen wichtigen Punkten der Stadt. Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten, die Ihnen und Ihrer Familie eine hervorragende Betreuung bieten. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt und decken Ihren täglichen Bedarf mühelos ab.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Rückzugsort, der Ihnen Lebensqualität und Komfort in einer der schönsten Städte Europas bietet. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

**Noch nichts gefunden?  Wir suchen gerne die passende Immobilie für sie und informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu ihr Denich Real Immobilienservice

Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap