

**Geräumige 104m<sup>2</sup> Wohnung mit Loggia in 1100 Wien – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300162209**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m²
<b>Keller:</b>	6,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Abbas Karaman

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

H +43 699 18410015

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













**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

Wir geben Ihnen  
das Beste  
Zuhause

**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.






**immo  
company**

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

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Stil, Komfort und Qualität vereint!

In 1100 Wien erwartet Sie eine außergewöhnliche Wohnung, die all Ihre Wohnträume erfüllt. Diese großzügige, ca. **104 m<sup>2</sup> große Immobilie** überzeugt nicht nur durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, sondern auch durch ihre **hochwertige Ausstattung** und das **harmonische Wohnambiente**. Für **nur € 339.000,-** erwerben Sie ein Zuhause, das Ihnen jahrzehntelang Freude bereiten wird – in einem lebendigen, aufstrebenden Stadtteil Wiens.

Bereits beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre dieser Wohnung:

Der **lichtdurchflutete Wohnbereich** mit edlem **Parkettboden** und **maßgefertigten Echtholzmöbeln vom Tischler** strahlt eine warme, natürliche Eleganz aus. Dank der liebevollen Pflege durch die Eigentümer präsentiert sich die Ausstattung noch heute in **nahezu neuwertigem Zustand** – ein echtes Zeugnis für Qualität und Beständigkeit. Die **hochwertige Echtholzausstattung** aus robuster Eiche steht für Langlebigkeit und zeitlose Schönheit – ein Wohngefühl, das Sie viele Jahrzehnte begleiten wird.

Die **gepflegte Einbauküche aus Echtholz** ist nicht nur ein Blickfang, sondern auch ein funktionaler Traum für alle, die gerne kochen. Hier verbinden sich Design und Zweckmäßigkeit auf höchstem Niveau. Der offene Übergang zum Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre – perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

An sonnigen Tagen lädt der **gemütliche Balkon** zum Entspannen ein – genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen. Das stilvolle **Badezimmer** bietet eine komfortable **Badewanne** für Ihre privaten Wellnessmomente. Dank der **zentralen Fernwärme** genießen Sie jederzeit angenehme Temperaturen, während eine **separate Toilette** zusätzlichen Komfort schafft. Ein **praktischer Abstellraum** sorgt zudem für ausreichend Stauraum und Ordnung – ein weiterer Pluspunkt für Ihren Alltag.

Der nahegelegene Bahnhof sorgt zudem für beste überregionale Anbindungen – ein klarer Vorteil für Pendler und Vielreisende.

Erleben Sie die Vorzüge des Lebens in Wien in dieser charmanten Wohnung, die Ihnen sowohl Komfort als auch eine hervorragende Lebensqualität bietet. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin um diese wunderschöne Wohnung zu besichtigen, sie sieht einfach fantastisch aus. Lassen Sie Ihren Traum von einer neuen Wohnung wahr

werden!!!

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap