

GEMÜTLICHE 3-Zimmer-Wohnung in 1100 Wien – Ideal für Ihr neues Zuhause!



Objektnummer: 1757/339

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	133,20 €
USt.:	13,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

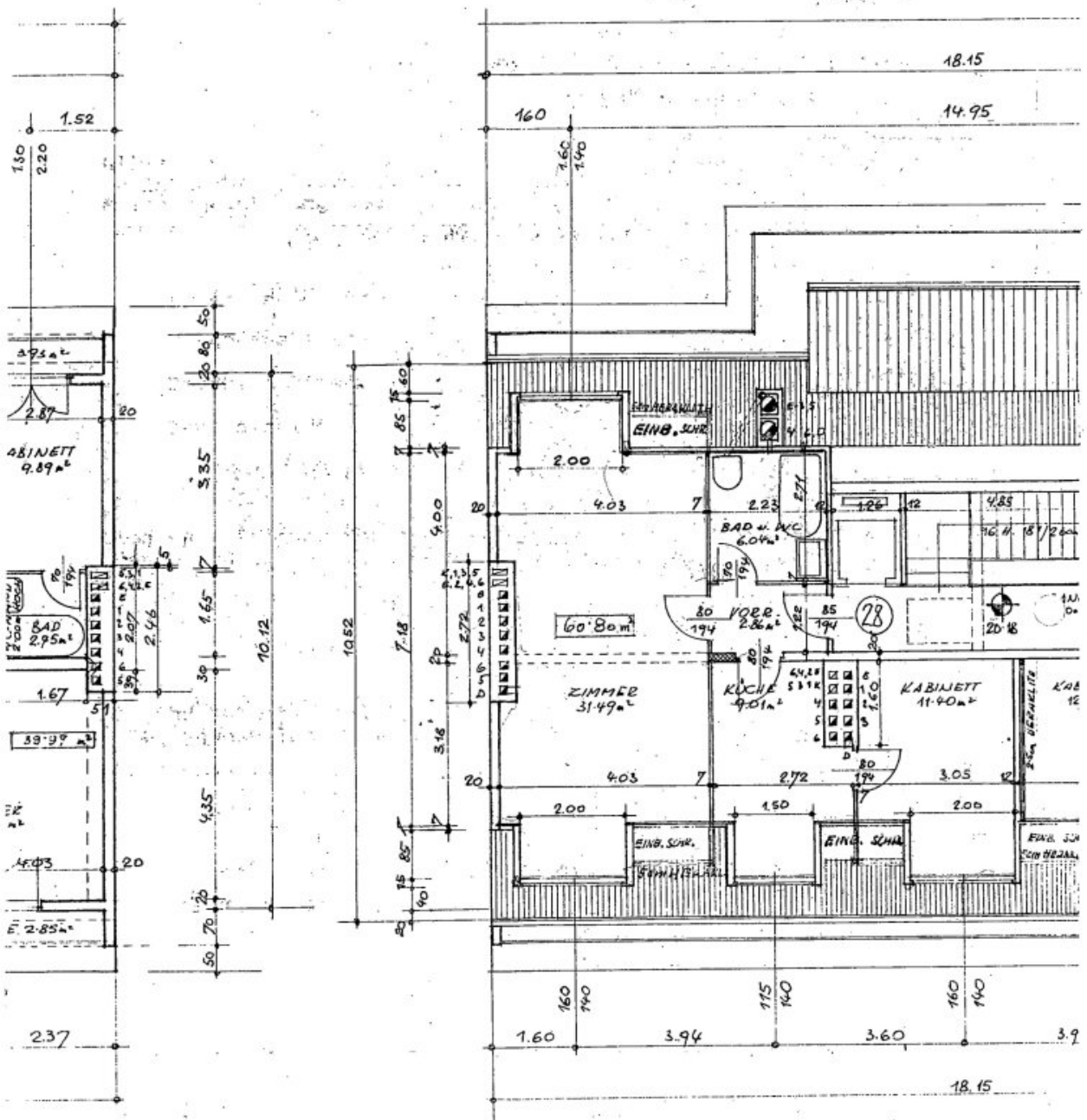








DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese **lichtdurchflutete Etagenwohnung** in der 7. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes, komfortables und urbanes Leben benötigen. Auf rund **65 m² Wohnfläche** erwarten Sie **drei helle Zimmer**, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine angenehme Atmosphäre, die durch **moderne Fliesen** und **hochwertigen Parkettboden** unterstrichen wird. Das Wohnzimmer überzeugt durch seine Großzügigkeit und den **wunderschönen Ausblick über die Dächer Wiens** – perfekt, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Die **Einbauküche** ist funktional gestaltet und bietet eine gemütliche **Frühstücks- und Essecke direkt am Fenster**, wo Sie mit einem Kaffee den Sonnenaufgang über Wien genießen können.

Die Wohnung wird **inklusive Möblierung gegen eine verpflichtende Möbelablöse von EUR 10.000,-** übergeben. Das **moderne Badezimmer** ist mit einer Dusche ausgestattet und besticht durch zeitloses Design.

Ein besonderes Highlight ist der **Personenaufzug**, der Sie bequem und barrierearm in die 7. Etage bringt.

Ausstattung

- Großzügige Wohnfläche von ca. 65 m²
- 3 helle, gut geschnittene Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)
- Moderne Einbauküche mit Frühstücksecke und schöner Aussicht
- Kombination aus stilvollen Fliesen und warmem Parkett
- Zeitloses Badezimmer mit Dusche
- Zentrale Gasheizung
- Personenaufzug

- Traumhafter Stadtblick über Wien
- **Möbelablöse: EUR 10.000,-**

Lage

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre **erstklassige Lage**:

Sie befindet sich **gleich beim beliebten Tichy Eissalon** und der **Fußgängerzone Favoriten** – einer der lebendigsten und begehrtesten Gegenden Wiens.

In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckereien, Einkaufszentrum
- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte, Apotheken, Kliniken
- **Bildungseinrichtungen:** Schulen, Kindergärten, Universitäten
- **Verkehrsanbindung:** Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof – alles in wenigen Gehminuten erreichbar

Dank dieser hervorragenden Infrastruktur sind Sie bestens vernetzt und genießen gleichzeitig die Ruhe und Wohnqualität eines charmanten Stadtviertels.

Fazit

Diese Immobilie vereint **urbanes Leben, Wohnkomfort** und **eine hervorragende Infrastruktur** in idealer Weise. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Wien! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: **Daniel Robin Schmidt** [+436765553920](tel:+436765553920) oder **schmidt@immobilien-sablatnig.at**

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.

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 <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