

## **Exklusive Wohnung in Toplage des 17. Bezirks - mit Lift und Garage**



Haus

**Objektnummer: 1684/198**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	147,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 49,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	441,19 €
<b>Heizkosten:</b>	124,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	230,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



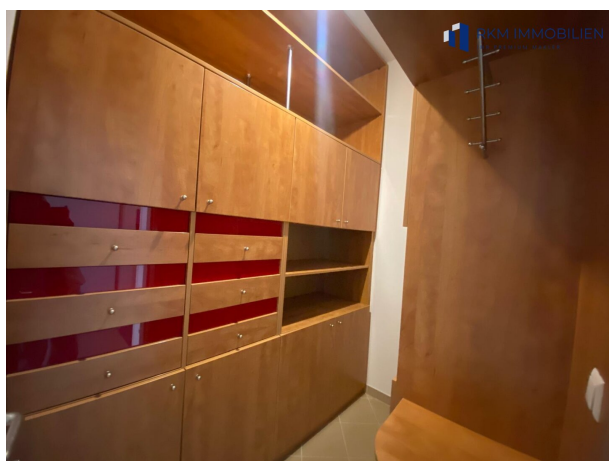
**Rami Mansour**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

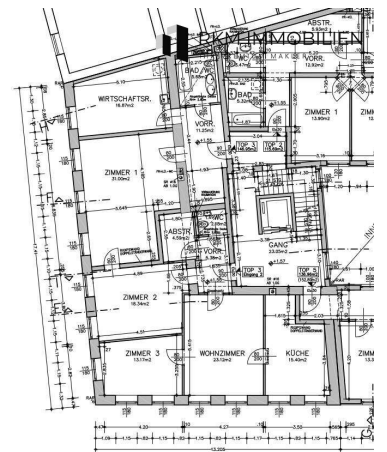


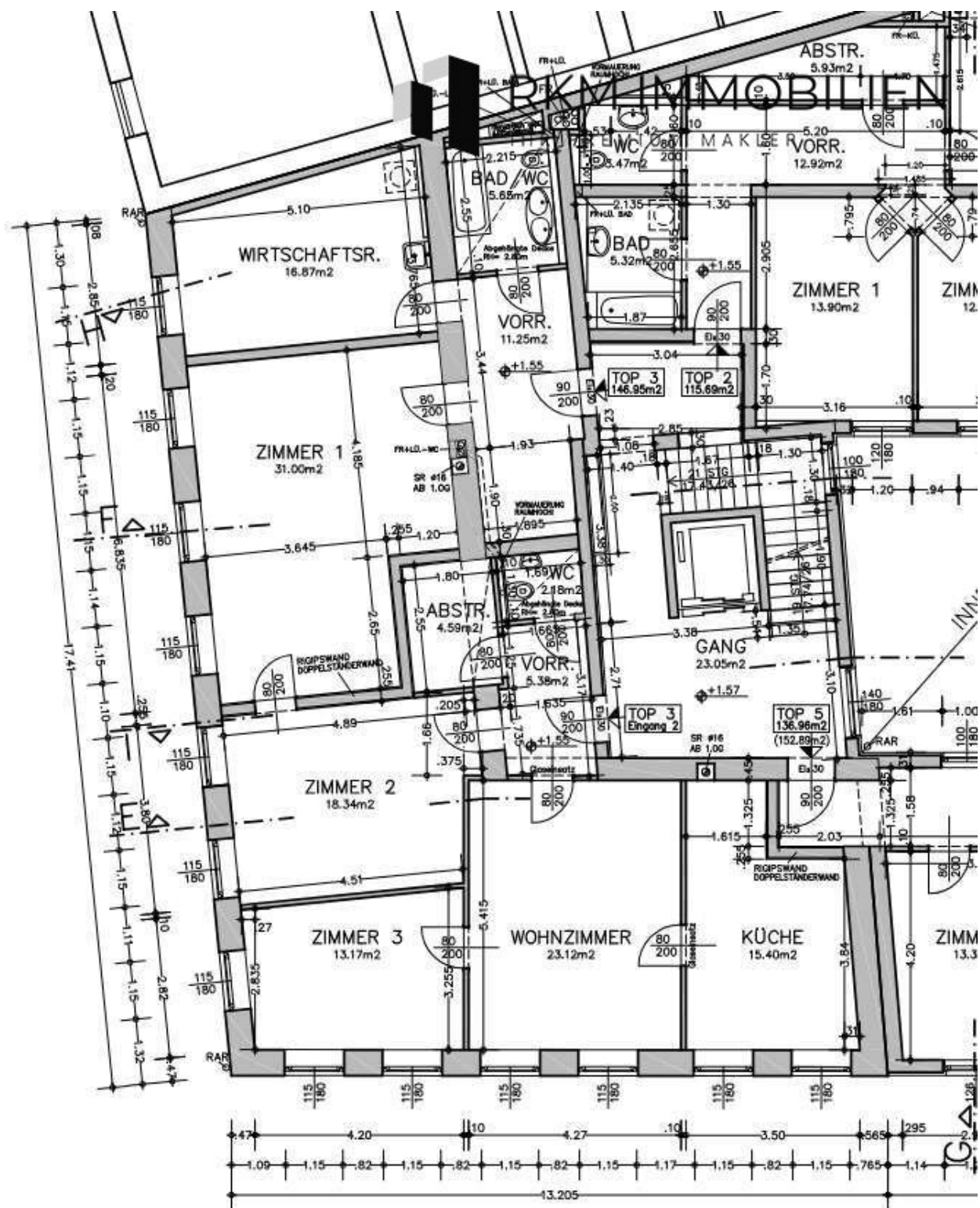












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten 17. Bezirk von Wien! Diese großzügige Wohnung im ersten Untergeschoss bietet Ihnen nicht nur eine ideale Wohnfläche von 130,08 m<sup>2</sup>, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihren Lebensstil bereichern werden.

Mit einem Preis von 849.000,00 € präsentiert sich diese gepflegte Immobilie als hervorragende Investition für Familien, Paare oder Singles, die das urbane Leben in Kombination mit grünen Rückzugsorten schätzen. Die Wohnung verfügt über fünf lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen viel Platz für persönliche Entfaltung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Wohn- oder Arbeitszimmer, Spielbereich oder Gästezimmer – hier finden Sie die passende Lösung für Ihre Bedürfnisse.

Die offene Wohnküche ist der Herzstück der Wohnung und lädt zu geselligen Kochabenden mit Freunden und Familie ein. Die moderne Ausstattung mit Fliesen und Laminat sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre. Zudem sind zwei WCs in der Wohnung vorhanden, was besonders praktisch für Familien ist.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der atemberaubende Ausblick, der sowohl einen faszinierenden Stadtblick als auch einen beruhigenden Grünblick umfasst. Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens, während Sie gleichzeitig die ruhigen Oasen der Natur in greifbarer Nähe haben.

Die zentrale Lage der Wohnung bietet Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn, sodass Sie in kürzester Zeit die Innenstadt oder andere Stadtteile erreichen können. Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – alles ist nur einen Katzensprung entfernt.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist die praktische Garage, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch den Komfort eines eigenen Parkplatzes in der Stadt sichert. Der Personenaufzug sorgt für einen barrierefreien Zugang, was besonders vorteilhaft für Familien mit kleinen Kindern oder älteren Menschen ist.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine Wohnung zu erwerben, die nicht nur durch ihre perfekte Lage besticht, sondern auch durch ihren großzügigen Raum und ihre durchdachte Ausstattung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum in Wien!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap