

**Urban Wohnen in ruhiger Lage mit Top- Anbindung!**



Logia "KI-bearbeitet"

**Objektnummer: 7939/2300162277**

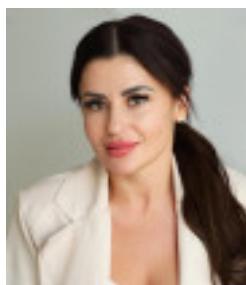
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1972                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 78,38 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 91,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,08                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.814,75 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 186,33 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 133,73 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 40,25 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jana Brenkusova**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH















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

Diese charmante Wohnung in der 4. Etage bietet Ihnen nicht nur eine attraktive Wohnfläche von 71,46 m<sup>2</sup>, sondern auch eine Fülle an Annehmlichkeiten, die das Leben in der Stadt so angenehm machen.

Mit einem Kaufpreis von 299.000,00 € ist diese modernisierte Wohnung eine hervorragende Investition in Ihre Zukunft. Die Wohnung verfügt über zwei lichtdurchflutete Zimmer mit extra einen Kabinett, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als gemütliches Schlafzimmer, stilvolles Arbeitszimmer oder als einladendes Wohnzimmer für gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die einladende große Loggia. Hier können Sie entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Die Wohnung ist geschmackvoll modernisiert und bietet eine zeitgemäße Ausstattung. Hochwertige Fliesen und Parkettböden schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, während die moderne Einbauküche mit Gasherd und Fernwärme für Kochvergnügen sorgt. Das Badezimmer, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne, lädt zu entspannenden Wellness-Momenten ein.

Diese Wohnung ist bis 12/2025 vermietet.

Aktuelle BMM : 1410€ inkl. Heizung und Warmwasser. Strom ist extra zu bezahlen.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieses lebendigen Stadtteils zu werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in Wien!

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 <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap