

# **Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Bestlage!**



Immobilien Sablatnig.

**Objektnummer: 1757/269**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>           | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 1210 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>        | 1955                 |
| <b>Zustand:</b>        | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>          | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 58,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>         | 3                    |
| <b>Bäder:</b>          | 1                    |
| <b>WC:</b>             | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 219.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b> | 250,00 €             |

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20

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



Immobilien Sablatnig.

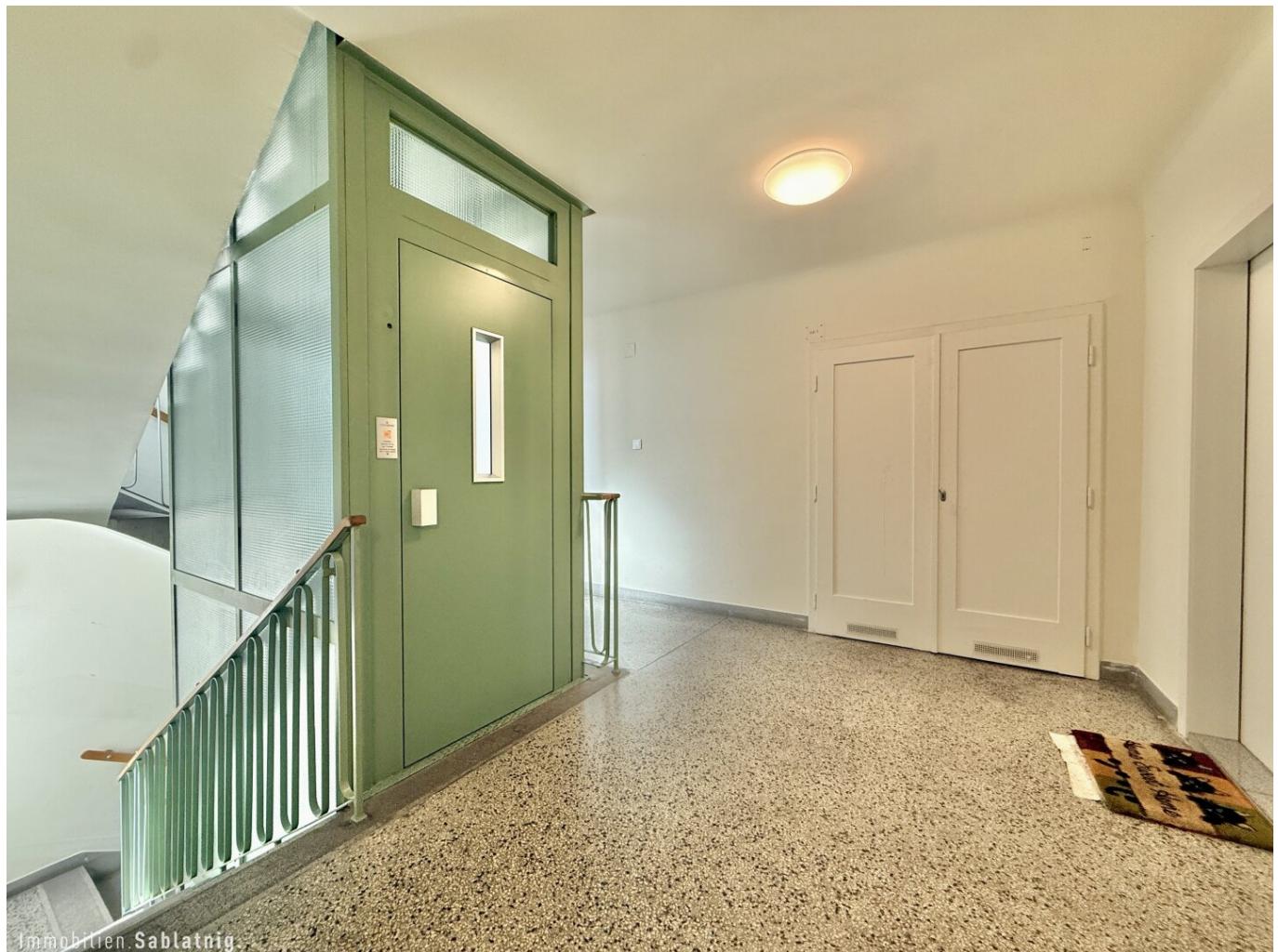


Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.





Immobilien.Sablatnig



Immobilien.Sablatnig



## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien! Diese bezaubernde Etagenwohnung im 21. Bezirk bietet Ihnen urbanen Lebensstil kombiniert mit einem außergewöhnlich hohen Wohnkomfort. Auf 58 m<sup>2</sup> erwarten Sie drei lichtdurchflutete Zimmer, die ideal für Paare, Singles oder kleine Familien geeignet sind, die das Stadtleben lieben und dennoch eine gemütliche Rückzugsoase suchen.

Hochwertige Ausstattung & gepflegter Zustand

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt mit einer hochwertigen, geschmackvollen Ausstattung:

- Eleganter Parkettboden in den Wohnräumen
- Moderne Fliesen in Nassbereichen
- Angenehme Fußbodenheizung für wohltuende Wärme
- Stilvolle Einbauküche – perfekt für alle, die gerne kochen
- Badezimmer mit Fenster und Dusche für viel Tageslicht und Komfort

Hinweis: Für die moderne Einbauküche fällt eine Möbelablöse in Höhe von EUR 7.500 an.

### Urbaner Ausblick und Wohlfühlatmosphäre

Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Stadtblick, der Ihnen täglich ein Gefühl von Weite und Urbanität schenkt. Die Lichter der Stadt schaffen abends eine unverwechselbare Atmosphäre – hier können Sie sich jeden Tag aufs Neue in den Zauber Wiens verlieben.

### Perfekte Verkehrsanbindung

Die hervorragende Lage macht Ihnen den Alltag besonders angenehm. In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof
- Schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Hotspots der Stadt
- Medizinische Versorgung: Arzt, Apotheke, Klinik in unmittelbarer Nähe

Familien profitieren zudem von einer Vielzahl an Schulen, Kindergärten sowie Universitäten und höheren Bildungseinrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten direkt ums Eck

Ob Lebensmittel, frisches Gebäck oder Shopping:

Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar – ideal für den täglichen Bedarf.

Ein Lebensraum zum Wohlfühlen

Diese Wohnung ist mehr als eine Immobilie – sie ist ein Lebensraum, der urbanes Flair, Komfort und hohe Lebensqualität harmonisch vereint. Hier wohnen Sie zentral und dennoch entspannt.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **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 <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap