# Urban. Modern. Zuhause! IHRE NEUE WOHLFÜHLOASE!



Objektnummer: 1757/354

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Möbliert:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Alter:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich 1220 Wien 1976

Gepflegt Voll Neubau

79,49 m<sup>2</sup> 3 1 1

3,00 m<sup>2</sup>

C 91,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,11

299.000,00 €

151,85 € 71,55 €

29,56 €

## **Ihr Ansprechpartner**



**Daniel Robin Schmidt** 

Immobilien Sablatnig















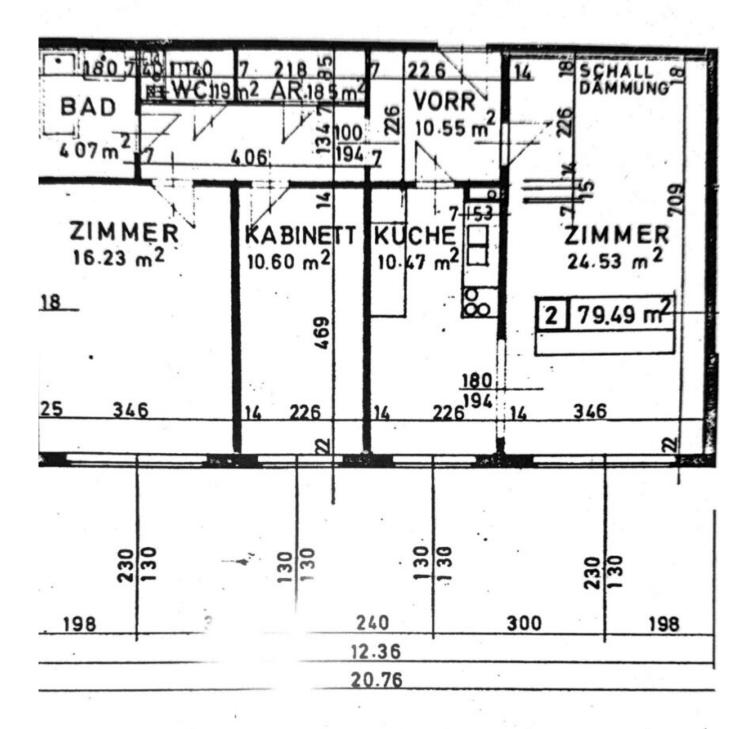












## **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der spannendsten Wohngegenden Wiens! Diese gepflegte Etagenwohnung im 22. Bezirk kombiniert großzügigen Wohnraum mit hoher Lebensqualität und bester Infrastruktur.

#### Eckdaten im Überblick

• Wohnfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>

• Zimmer: 3

Baujahr: 1976

• Möbliert: ja

• Heizung: Fernwärme (Zentralheizung)

• Stockwerk: 1. Etage mit Lift

Ablöse für Küche + Möbel: 25.000 €

Auf rund **79 m² Wohnfläche** erwarten Sie **drei helle, gut geschnittene Zimmer**, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder als Anlageobjekt eignen. Dank des durchdachten Grundrisses lassen sich Wohnen, Arbeiten und Entspannen perfekt verbinden.

Die Wohnung präsentiert sich in sehr gutem Zustand und ist **möbliert** – Sie können praktisch sofort einziehen. Die **moderne Einbauküche** bietet alles, was Sie zum Kochen und Backen benötigen. Der gemütliche Wohnbereich mit **Fliesen- und Laminatböden** schafft eine angenehme, pflegeleichte Wohnatmosphäre.

Im stilvoll gestalteten **Badezimmer mit Badewanne** finden Sie den idealen Ort zum Abschalten nach einem langen Tag. Ein **Wasch- und Trockenraum** sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

Geheizt wird mittels **Fernwärme** über eine zentrale Heizungsanlage – effizient, komfortabel und verlässlich. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines Hauses mit **Personenaufzug** und ist somit auch für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität gut erreichbar.

Die Lage könnte kaum besser sein:

Dank Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und erreichen die Wiener Innenstadt rasch und unkompliziert. Im direkten Umfeld finden Sie alles, was man für den täglichen Bedarf braucht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrumbefinden sich in bequemer Gehweite.

•

#### Fazit:

Diese charmante Wohnung verbindet urbanes Leben mit Komfort und praktischer Infrastruktur vor der Haustüre. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und starten Sie Ihr neues Kapitel im 22. Bezirk! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: Daniel Robin Schmidt +436765553920 oder schmidt@immobilien-sablatnig.at

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 <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <4.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat < 1.000m

Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap