

Urban. Modern. Zuhause! IHRE NEUE WOHLFÜHLOASE!



Objektnummer: 1757/354

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,49 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	151,85 €
Heizkosten:	71,55 €
USt.:	29,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

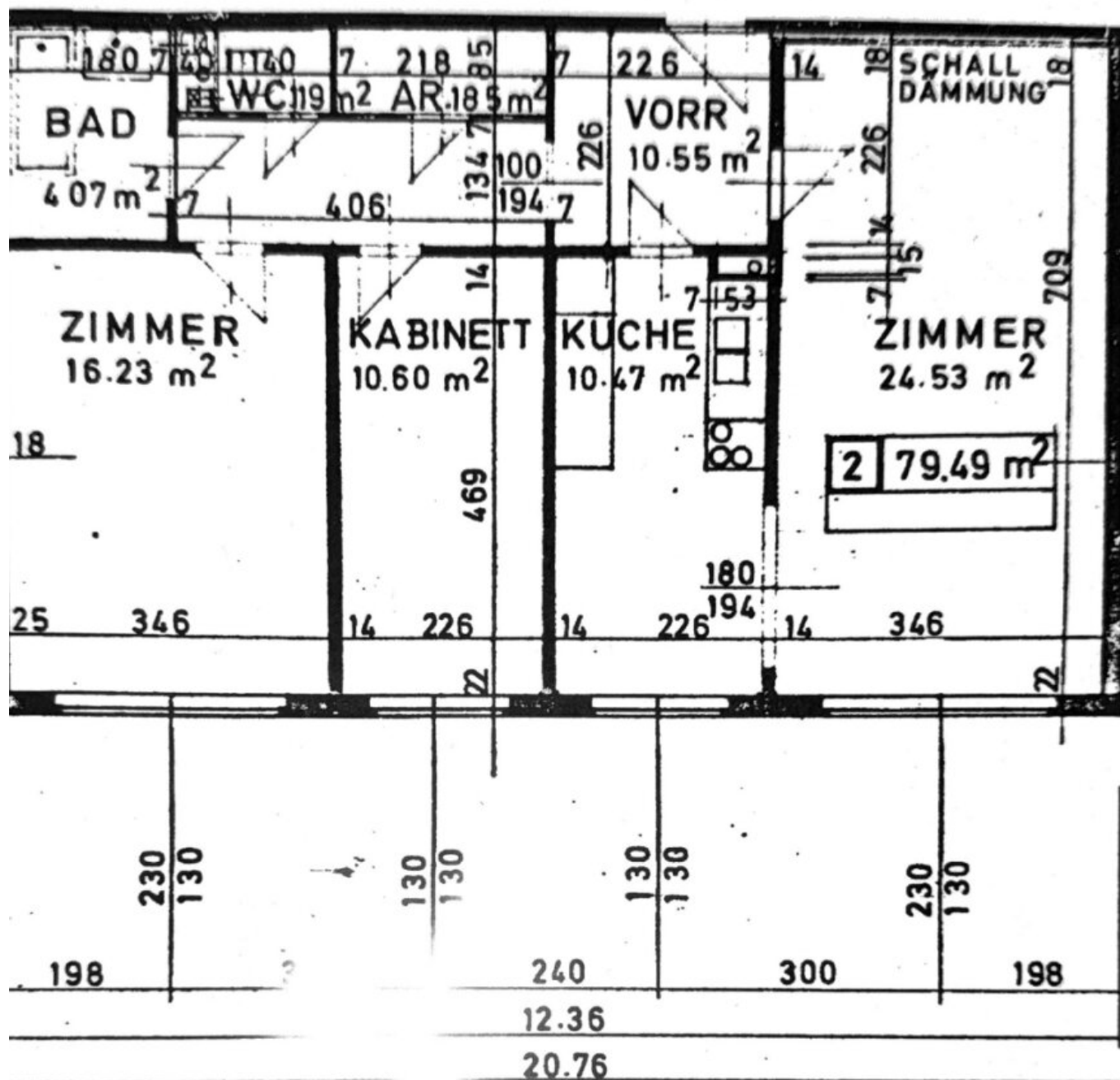
Immobilien Sablatnig











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 m²
- 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 Einkaufszentrum** befinden 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](tel:+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