

## Schöne 2,5 Zimmer Wohnung mit Eigengarten!



**Objektnummer: 2423**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	23,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	170.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.645,50 €
Betriebskosten:	114,35 €
USt.:	11,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

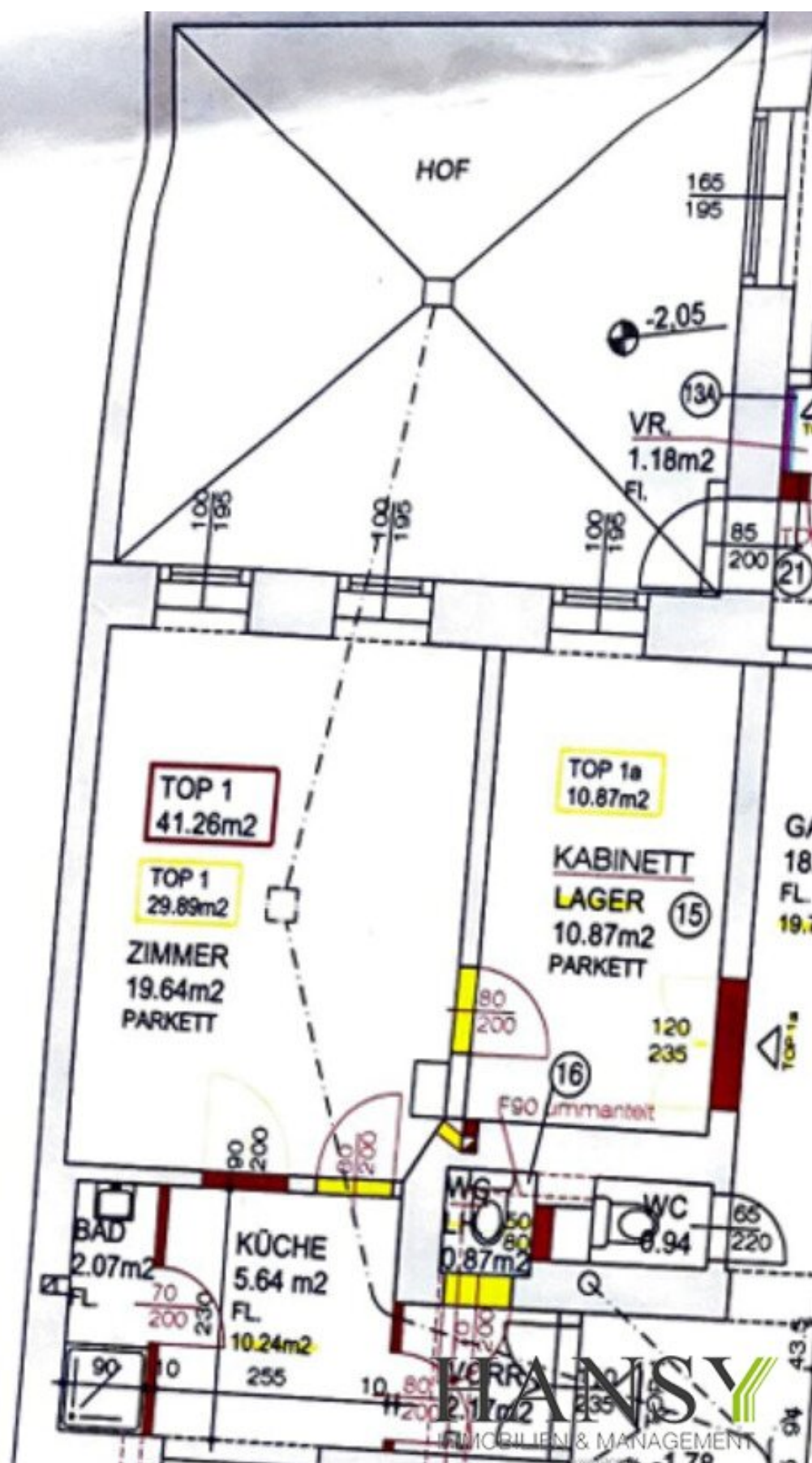
Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

T +4367761361090  
H +4367761361090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1140 Wien! Diese charmante Gartenwohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Mit einer großzügigen Fläche von 41,26 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Schlafzimmern ist diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder auch als Investitionsobjekt.

Der Kaufpreis von nur 170.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Möglichkeit, in eine der gefragtesten Lagen Wiens zu investieren. Die gepflegte Gartenwohnung im Erdgeschoss begeistert nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch den direkten Zugang zum eigenen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Genießen Sie den herrlichen Grünblick und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich.

Die Lage dieser Wohnung bietet zudem eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Supermärkte und Bäckereien. So sind Sie bestens versorgt und genießen die Vorzüge des urbanen Lebens. Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ob Bus, U-Bahn (U3 Hütteldorferstraße), Straßenbahn oder S-Bahn – Sie gelangen schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel.

Diese Gartenwohnung stellt eine einzigartige Gelegenheit dar, sich in einer der besten Wohngegenden Wiens niederzulassen oder eine lukrative Investition zu tätigen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Traumwohnung. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap