

**Zentral, hell, perfekt: Familienwohnung nahe Donaukanal !**



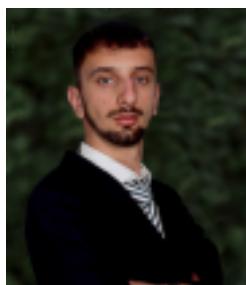
**Objektnummer: 16460**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



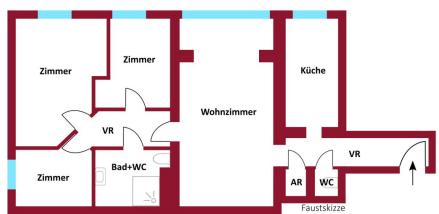
**Philipp Kraus**

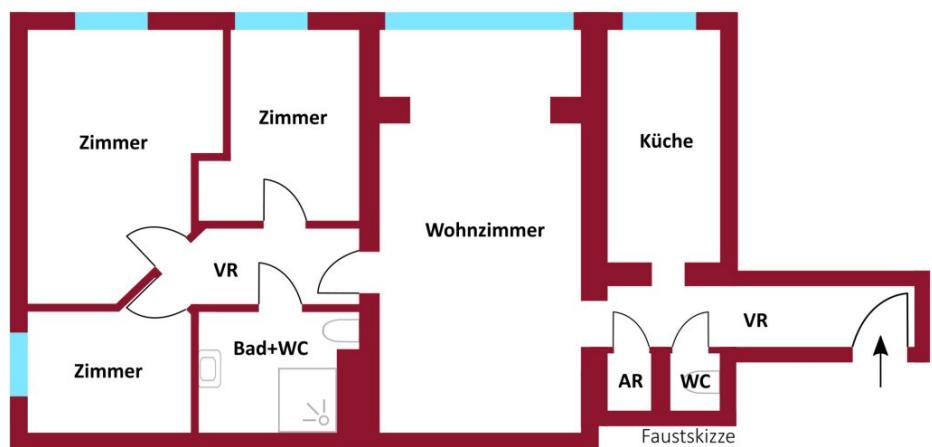
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 2206915

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







Faustskizze

# **Objektbeschreibung**

## **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> verbindet Komfort, Stil und urbane Lebensqualität – perfekt für Familien, Paare oder alle, die das pulsierende Wien erleben möchten, ohne auf Ruhe und Wohnkomfort zu verzichten.

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses in einer attraktiven Lage zwischen Donaukanal und Heiligenstadt – zentral, gut angebunden und doch von urbaner Hektik ungestört.

### **Durchdachte Raumaufteilung für ein harmonisches Wohnerlebnis:**

- Ein einladender Vorraum, der Sie beim Betreten empfängt
- Separates Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Helle, separate Küche für kulinarische Genüsse
- Großzügiges Wohnzimmer, ideal für gemütliche Abende oder geselliges Beisammensein
- Drei ruhige Schlafzimmer, die Privatsphäre und Rückzugsorte bieten
- Modernes Badezimmer mit Dusche und zweitem WC

Alle Räume sind zentral begehbar und folgen einem durchdachten Grundriss, der Wohn- und Schlafbereiche klar voneinander trennt und so ein angenehmes, entspanntes Wohngefühl schafft.

Hier erleben Sie eine Wohnung, die Platz, Komfort und urbane Nähe in perfekter Balance vereint – ein Ort, den man gerne Zuhause nennt.

## **Kontakt & Besichtigung**

**Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken!**

Herr **Philipp Kraus** steht Ihnen gerne für individuelle Termine zur Verfügung:

? +43 664 220 69 15

? [www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap