

**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

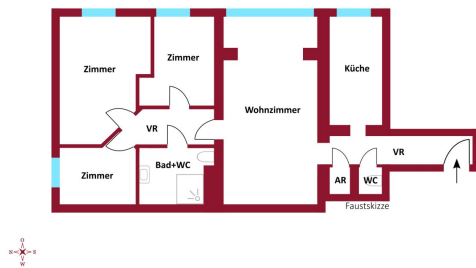
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

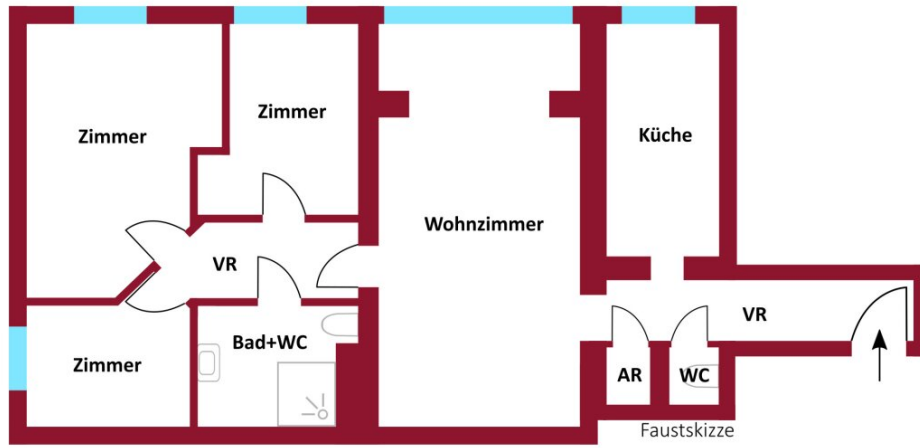
T +43 1 3709098  
H +43 664 2206915

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









# 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