

**Wohlfühlen leicht gemacht: Charmante
3-Zimmer-Wohnung mit einem praktischen Grundriss in
angenehmer Wohnlage**



Objektnummer: 6942/79

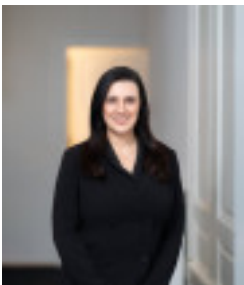
**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,25 m ²
Nutzfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,55 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,65
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	123,94 €
Heizkosten:	112,33 €
USt.:	30,36 €
Provisionsangabe:	

9.180,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marija Marjanovic

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

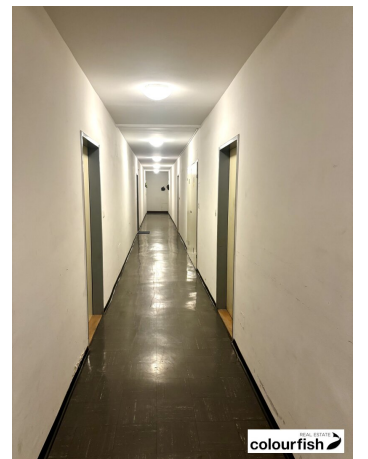




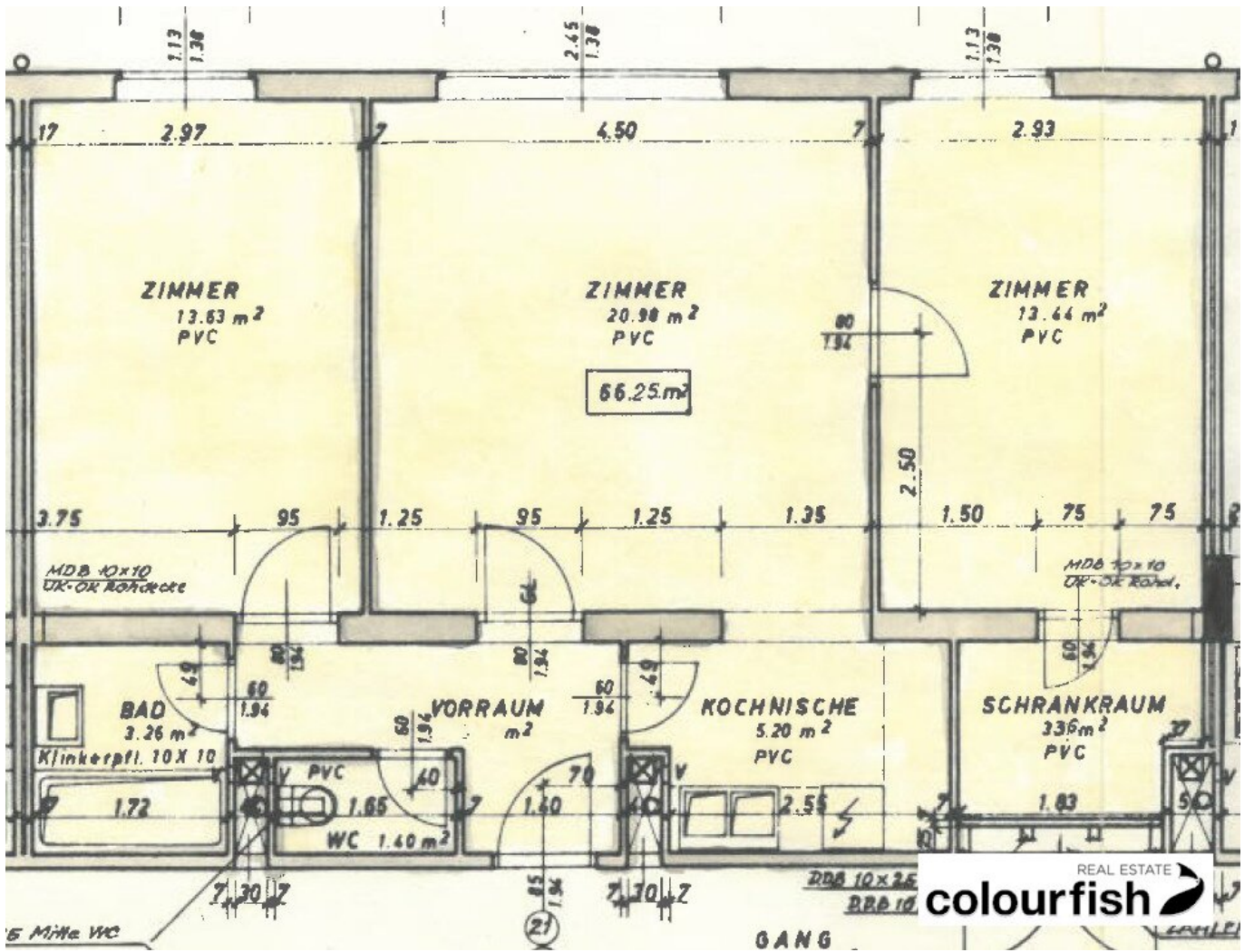












Objektbeschreibung

Diese gemütliche **3-Zimmer-Wohnung** in ruhiger Lage bietet auf **66,25 m²** ein angenehmes Wohngefühl und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses. Helle Räume, gepflegte Laminatböden, eine praktische Einbauküche sowie teilweise zentral begehbare Zimmer – inklusive eines eigenen Schrankraums – schaffen eine einladende und komfortable Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen.

Beheizt wird die Wohnung mittels **zentraler Ölheizung**; Kunststofffenster sorgen zusätzlich für eine gute Wärmedämmung und ein ruhiges Wohnambiente.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, Besichtigungen sind jedoch jederzeit möglich.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese charmante Wohnung in einem lebendigen und gut angebundenen Teil Wiens kennenzulernen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – vielleicht ist dies genau Ihr neues Zuhause.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap