

**Erstbezug nach Komplettsanierung - himmlisches  
Wohngefühl auf rund 77m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3,5 Zimmern  
und 2 Abstellräumen. Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 1853/56**

**Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kudlichgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	1968
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,78 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	143,23 €
USt.:	14,32 €

## Ihr Ansprechpartner

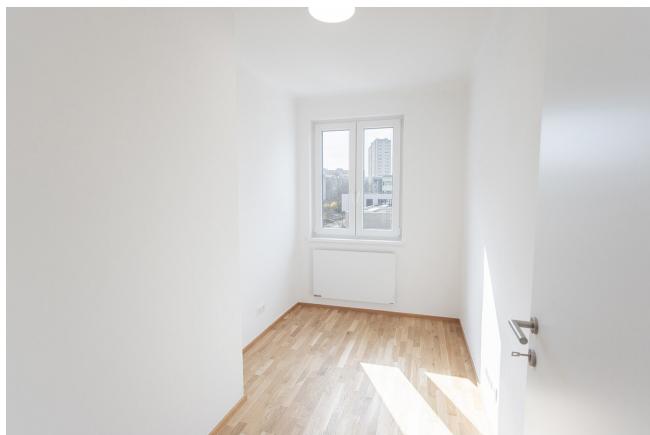
### Annemarie Reeb

SMILE Immo e.U.  
Steingasse 4/18  
1030 Wien

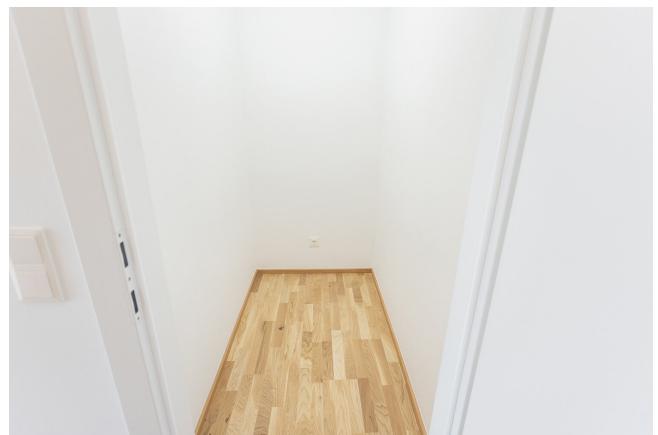
T +43 699 150 46 430

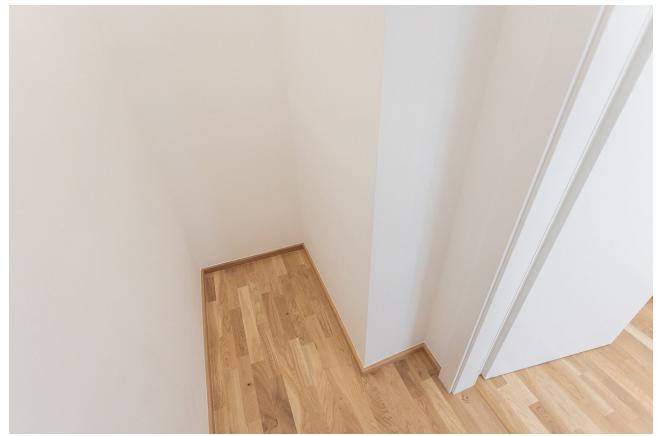
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









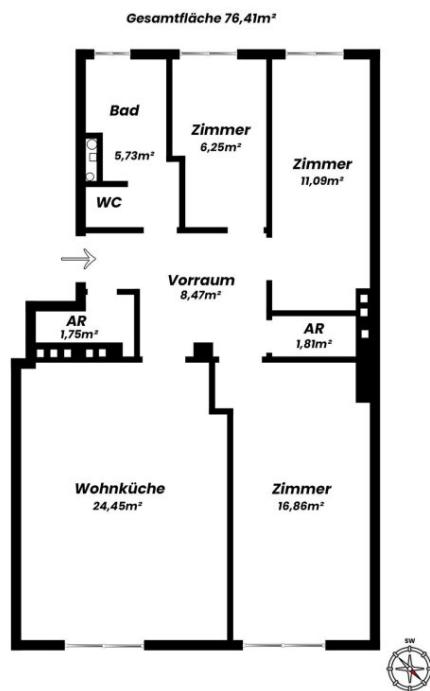












## Objektbeschreibung

Diese schöne 3,5-Zimmer-Wohnung im 4. Stock eines 1968 errichteten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 76,5 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wurde liebevoll komplett saniert und lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und edles Parkett verleihen jedem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Die offene Wohnküche bietet Ihnen genug Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Die Einbauküche (Tischlerqualität) verfügt über Siemens E-Geräte, ausreichend Steckdosen und sogar über einen integrierten Bluetooth Lautsprecher.

Die Zimmer sind getrennt begehbar und das (4.) Zimmer mit rund 6,25 m<sup>2</sup> Fläche kann gut geplant und eingerichtet als Gäste- oder Arbeitszimmer bzw. Schrankraum oder Hobbyraum perfekt genutzt werden.

Vom Vorraum aus können alle Zimmer und Abstellräume zentral betreten werden. Die gemütliche Wohnküche bietet genug Platz für ein geselliges Miteinander, 2 großzügige Schlafzimmer und der kleine Raum, den man nach eigenem Belieben nutzen kann, lassen keinen Wunsch offen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet (samt Duschwand damit bequemes Duschen ebenso möglich ist) – ein idealer Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen. Dazu noch 2 Abstellräume, in denen man schnell dies und das verstauen kann.

Schnell entscheiden - bald einziehen.

Bei der Sanierung wurde darauf Wert gelegt, auf Gas zu verzichten. Daher wurden energiesparende Infrarot-Hybrid Heizkörper montiert und ein moderner Elektro-Warmwasserspeicher verbaut.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Lebensmittelpunkt, sondern ein Ort zum Wohlfühlen.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich beraten.

Hinweis für Anleger: freier Mietzins nach Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap