

## **PERFEKTE RAUMAUFTEILUNG - die Alte Donau in Gehweite**



**Objektnummer: 3532**

**Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Wohnfläche:</b>	81,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	305.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,77 €
<b>USt.:</b>	15,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.980,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Schwaiger**

APS Immobilien GmbH  
Naglergasse 9/17  
1010 Wien

T +43 1 5872968  
H +43 660 3545991  
F +43 1 5872968-10



**LETZTE CHANCE AUF GEBÜHRENBEFREIUNG**  
 Nur noch bis zum 30.06.2026 sparen Sie sich beim  
 Immobilienkauf die Grundbucheintragungsgebühr!



**ovi** Österreichischer Verband der Immobilienmakler  
 Mitglied der Immobilienmaklerkammer Österreich

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

**45**  
 JAHREN







## Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung liegt in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1978 und ist bequem über einen Lift erreichbar. Die Wohnung selbst präsentiert sich in sehr gutem Zustand und überzeugt durch einen klar strukturierten, gut nutzbaren Grundriss mit rund 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Über das zentrale Vorzimmer sind die meisten Räume separat begehbar, was ein angenehmes und ruhiges Wohnen ermöglicht. Das Wohnzimmer ist großzügig dimensioniert und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Große Fenster sorgen für eine gute Belichtung und eine freundliche Raumstimmung.

Die Küche ist separat ausgeführt und mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Dank der länglichen Anordnung bietet sie viel Arbeits- und Stauraum und eignet sich ideal für den täglichen Gebrauch.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die sich flexibel nutzen lassen – als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Beide Räume sind gut geschnitten und ruhig gelegen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und zeitlos verfließt. Das WC ist separat ausgeführt, was den praktischen Grundriss zusätzlich aufwertet. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasheizung.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gepflegte Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung, solider Ausstattung und einer Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant ist.

**Unser Service** endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare.

***If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!***

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG ). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kauf-/ Mietvereinbarung

zustande kommt ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

**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://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap