

Charmante Stadtwohnung | Hochwertig saniert | Top Lage



Objektnummer: 6337

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Wohnfläche:	37,80 m ²
Nutzfläche:	37,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	159.900,00 €
Betriebskosten:	94,53 €
USt.:	11,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

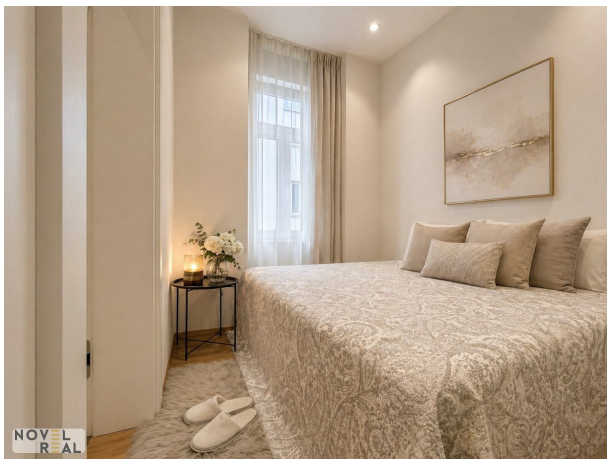


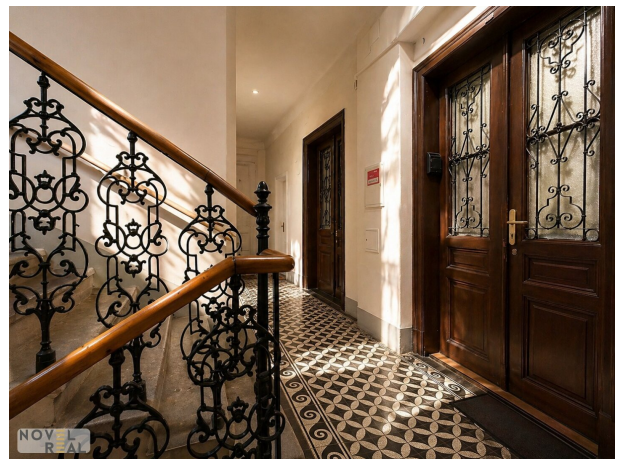
Mag. Michael Hofer

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 680 111 76 60
H +43 680 111 76 60

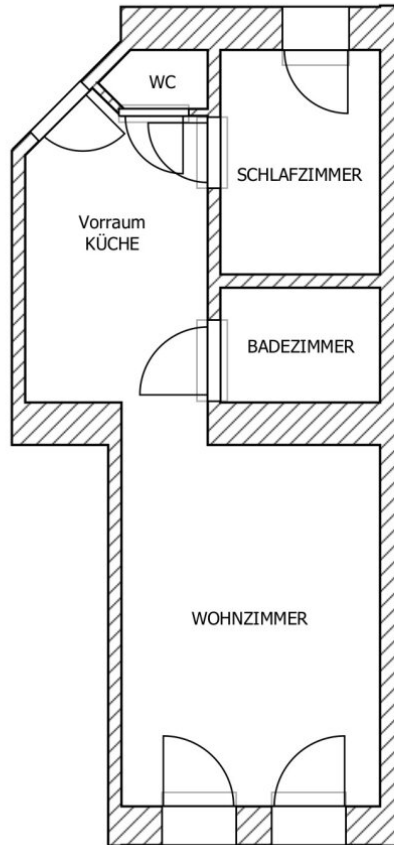








NOVEL
REAL



WOHNFLÄCHE: 37,8 m²

KÜCHE: 9,8 m²

WC: 1,0 m²

SCHLAFZIMMER: 6,6 m²

BADEZIMMER: 3,5 m²

WOHNZIMMER: 16,8 m²

NOVEL
REAL

Planskizze. Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

Sofort einziehen und genießen – Ihr neues Zuhause in 1140 Wien

Diese wunderschöne, **top-sanierte und vollständig möblierte Etagenwohnung** mit Lift vereint stilvolles Wohnen mit maximalem Komfort. Auf ca. **38 m² Wohnfläche** bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung mit **zwei Zimmern** sowie einer **separaten Toilette** – ideal für ein bis zwei Personen.

Das ruhige, **in den Innenhof ausgerichtete Schlafzimmer** garantiert erholsamen Schlaf und angenehme Privatsphäre.

Highlights auf einen Blick

- Hochwertig saniert und geschmackvoll eingerichtet
- Moderne, zeitlose Küche mit kompletter Ausstattung
- Badezimmer mit Badewanne, Duschtrennung und Waschmaschine
- Schlafzimmer mit Doppelbett und großzügigem Schiebetürschrank
- Stilvoll eingerichtetes Wohnzimmer mit Couch, Couchtisch, Smart TV und Essbereich
- Separate Toilette
- Lift im Haus
- Kellerabteil vorhanden

Perfekte Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch eine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**: Straßenbahn, Bus

und U-Bahn ermöglichen eine schnelle und flexible Erreichbarkeit aller Teile Wiens.

Auch die **Nahversorgung** lässt keine Wünsche offen – Supermärkte, Bäckereien sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken sowie Klinik und Krankenhaus sorgen zusätzlich für optimale medizinische Versorgung.

Zusätzliche Informationen

- Beheizung mittels Gas-Etagenheizung
- Sofort bezugsbereit – einziehen und wohlfühlen

Fazit

Eine perfekte Kombination aus **Lage, Ausstattung und Wohnkomfort** – ideal als stilvolles Zuhause oder attraktive Stadtwohnung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – diese Wohnung wird nicht lange verfügbar sein!

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap