

## **Traumhafte Stadtwohnung - top saniert - Ideal für Singles oder Paare!**



**Objektnummer: 6337**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	37,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	37,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	199.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,53 €
<b>USt.:</b>	11,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Hofer**

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

T +43 (1) 3614014  
H +43 680 111 76 60





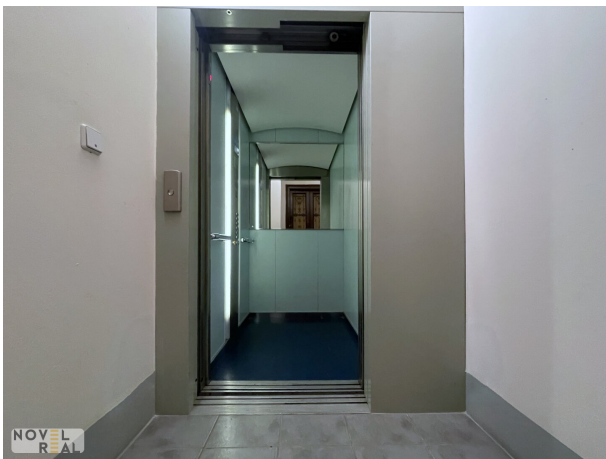


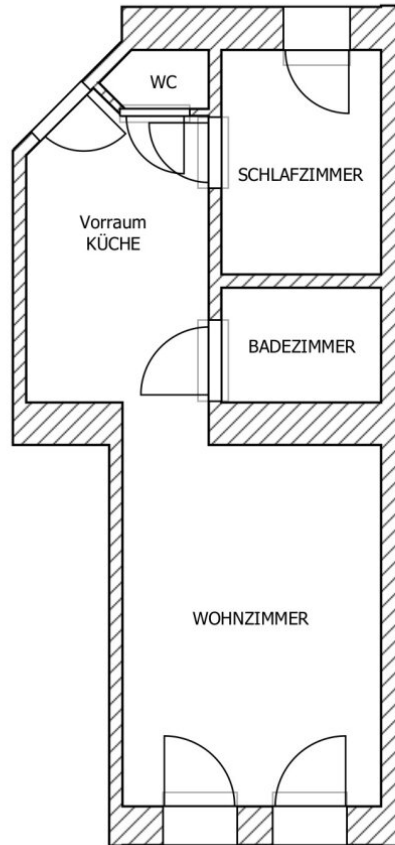












WOHNFLÄCHE: 37,8 m<sup>2</sup>

KÜCHE: 9,8 m<sup>2</sup>

WC: 1,0 m<sup>2</sup>

SCHLAFZIMMER: 6,6 m<sup>2</sup>

BADEZIMMER: 3,5 m<sup>2</sup>

WOHNZIMMER: 16,8 m<sup>2</sup>

NOVEL  
REAL

Planskizze. Angaben ohne Gewähr.



## Objektbeschreibung

Sofort einziehen und genießen! Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause in 1140 Wien! Diese wunderschöne, topsanierte, **komplett eingerichtete** Etagenwohnung **mit Lift** bietet Ihnen alles, was Sie sich von ihrer Traumimmobilie wünschen. Mit einer Fläche von 38 m<sup>2</sup>, zwei Zimmern und separater Toilette eignet sie sich bestens für ein bis zwei Personen. Das gemütliche, in den Innenhof ausgerichtete, ruhige Schlafzimmer sorgt für erholsamen Schlaf.

Eine der größten Vorteile dieser Wohnung ist ihre **hervorragende Verkehrsanbindung**. Mit Straßenbahn, Bus und U-Bahn sind Sie sehr flexibel jeden Ort in der Stadt bequem zu erreichen.

Auch für den täglichen Bedarf ist sehr gut gesorgt. Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Entfernung zu erreichen, sei es ein Supermarkt für den Großeinkauf oder eine charmante Bäckerei für frisches Brot und Gebäck. Ihre Gesundheit kommt ebenfalls nicht zu kurz. Mit Ärzten, Apotheken, einer Klinik und einem Krankenhaus in der Umgebung.

Aber nicht nur die Lage, auch die Ausstattung der Wohnung wird Sie begeistern. Sie ist hochwertig saniert, begeistert mit moderner, zeitloser Küche, Badezimmer mit Wanne, Duschabtrennung und Waschmaschine, Schlafzimmer mit Doppelbett und großem Schiebetürschrank, Wohnzimmer mit Couch, Couchtisch, Wandverbau mit Smart TV, Esstisch mit Sesseln. Selbst Designer-Lampen und Vorhänge gibt es.

Beheizt wird mittels Gas-Etagenheizung. Kellerabteil ist vorhanden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem großartigen Angebot und nehmen rasch Kontakt auf, denn diese Immobilie wird sicherlich nicht lange auf dem Markt sein!

**Alle Angaben basieren alleinig 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 und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. 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