

**2 Wohnungen in 1040 Wien – Ihr neues Zuhause für  
470.000 €!**



Küche

**Objektnummer: 1751/170**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 188,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,36
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.920,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Adrian Dobric

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG  
1100 Wien

T +43 650 630 7998  
H +43 650 630 7998

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







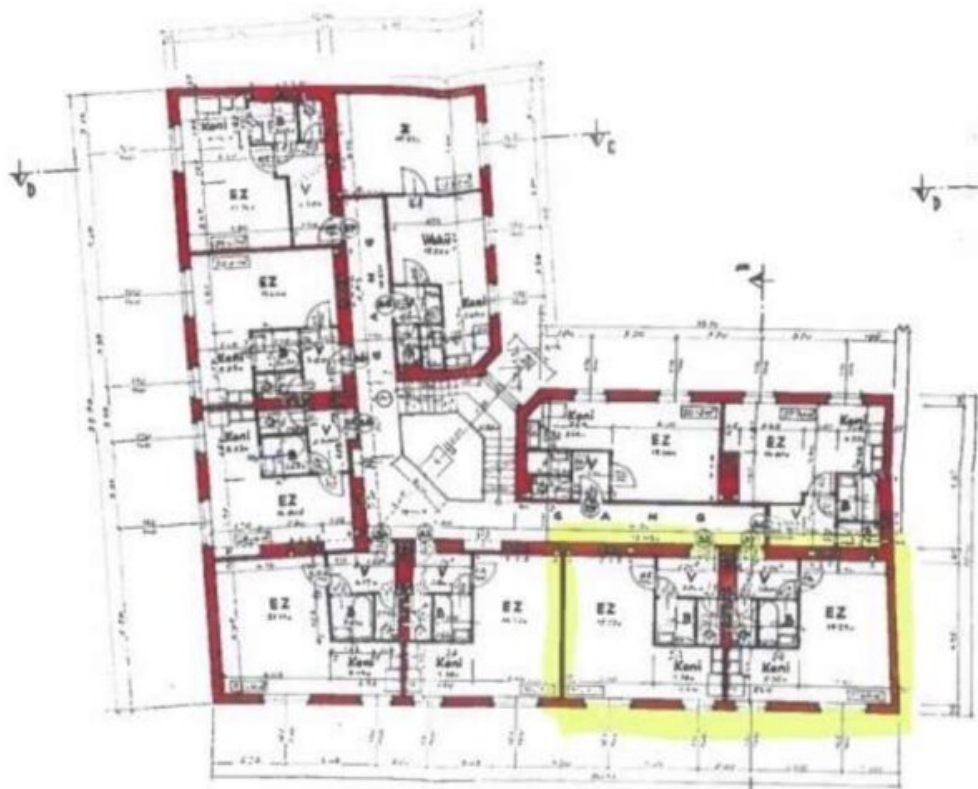




**AUTHEN7IC**  
**REALESTATE**

AUSWECHSLUNGSPLAN FÜR DEN WIEDERAUFBAU  
IN WIEN IV. MAYERHOFGASSE 14, D. SCHLOSS  
FÜR DEN VEREIN D. FREUNDE D. SCHLOSS  
1 : 1

3. STOCK



BAUWERBER UND GEB. EIGENTÜMER.

ENTW

WIEN, IM DEZEMBER 1953.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese wunderschöne, gepflegte Wohnung in 1040 Wien bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch eine unschlagbare Lage, die alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens vereint.

Mit einer großzügigen Fläche von 63 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern erfüllt diese Immobilie alle Anforderungen an ein komfortables und stilvolles Wohnen. Das geschmackvolle Interieur kombiniert hochwertige Fliesen und elegantes Parkett, was nicht nur für ein ansprechendes Ambiente sorgt, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung ist mit einer effizienten Elektro- und Gasheizung ausgestattet und bietet Ihnen die Wahl zwischen einer zentralen Heizungsanlage oder einer Etagenheizung, um jederzeit für eine wohlige Wärme zu sorgen. Das moderne Badezimmer mit einer entspannenden Badewanne lädt nach einem langen Tag zum Verweilen ein.

Dank des Personenaufzugs gelangen Sie bequem in Ihre neue Wohnung, wodurch diese auch für Familien oder ältere Personen ideal geeignet ist.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Egal, ob Sie mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn unterwegs sind – Sie erreichen alle Ziele in kürzester Zeit. Der nahegelegene Bahnhof sorgt zudem dafür, dass Sie auch überregional bestens angebunden sind.

Die Umgebung lässt keine Wünsche offen. Sie finden alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Nähe. Ob Arzt, Apotheke oder Klinik – Ihre Gesundheit ist hier bestens versorgt. Schulen, Kindergärten und Universitäten sind ebenfalls in der Nachbarschaft, was die Wohnung zu einer hervorragenden Wahl für Familien und Studierende macht.

Für die Einkaufsfreudigen unter Ihnen finden sich zahlreiche Supermärkte, eine Bäckerei und sogar ein Einkaufszentrum gleich um die Ecke. So wird der Einkauf zum Kinderspiel und Sie haben mehr Zeit für die schönen Dinge im Leben.

Mit einem Kaufpreis von 580.000,00 € bietet Ihnen diese Wohnung nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine wertbeständige Investition in eine der attraktivsten Städte Europas.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und erleben Sie, was es bedeutet, in einer der lebenswertesten Städte der Welt zu wohnen. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

**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://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap