

# Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Top-Infrastruktur



Objektnummer: 7419/252

Eine Immobilie von VENERA GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #00AEEF; color: white; padding: 2px;">B</span> 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #80E6AA; color: white; padding: 2px;">C</span> 1,03
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,17 €
<b>USt.:</b>	20,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188



BURG  
IMMOBILIEN



BURG  
IMMOBILIEN



BURG  
IMMOBILIEN







BURG  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

Diese gepflegte und sehr helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Süd-/West-Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Neubau mit insgesamt nur sieben Einheiten – ideal für alle, die Wert auf ein angenehmes, überschaubares Wohnumfeld legen. Ob Paar, Familie oder Kapitalanleger: Dieses Zuhause vereint Wohnqualität, Ruhe und Alltagstauglichkeit.

## Ausstattung & Raumaufteilung

- **Großzügiger Wohn-/Essbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse
- **Zwei Schlafzimmer** – flexibel nutzbar (Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer)
- **Separate Einbauküche** inkl. Geräten der Marke **Bosch**
- **Badezimmer mit Badewanne** und **separatem Waschmaschinenanschluss**
- **Separates WC**
- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Bodenbeläge:** Parkett & Fliesen
- **Kellerabteil:** ca. 2,43 m<sup>2</sup>:
- **Sonnige Süd-/West-Terrasse** mit **Blick in den ruhigen Hof**
- **Ruhige Wohnlage** bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit

Die Wohnung liegt in einer attraktiven Wohngegend mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut angebunden, wodurch Sie rasch in verschiedene Teile Wiens gelangen. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die schnelle Erreichbarkeit der Shopping City Süd (SCS) – diese ist über eine nahegelegene Station der Badner Bahn bequem erreichbar.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap