

**KOMPAKT - GEMÜTLICH - ZENTRAL! 1 Zimmer Wohnung  
mit allem was man zum wohlfühlen braucht!**



**Objektnummer: 1757/407**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	38,00 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,67
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	307,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.860,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

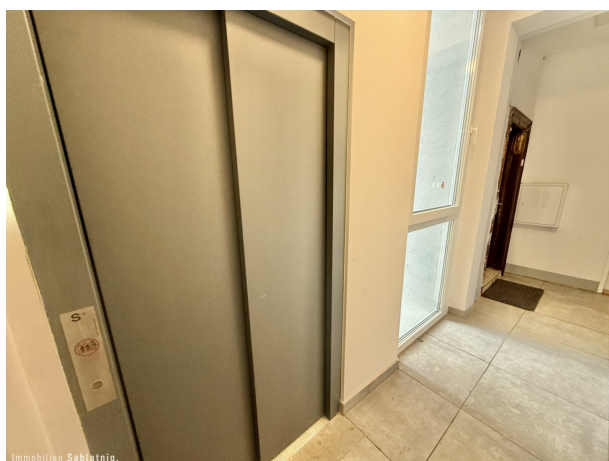


**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1110 Wien! Diese charmante Etagenwohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Wohnambiente, sondern auch die perfekte Lage, um das pulsierende Leben der Stadt zu genießen.

Mit einer großzügigen Fläche von 38 m<sup>2</sup> ist diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung ideal für Singles oder Paare, die eine moderne und stilvolle Wohnatmosphäre suchen. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort die harmonische Kombination aus Fliesen und Parkett zu schätzen wissen, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Die gut durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, den Raum optimal zu nutzen und Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen.

Die Einbauküche ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Hier können Sie Ihrer Kochleidenschaft freien Lauf lassen und köstliche Gerichte zaubern. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Toilette ausgestattet, sodass Sie auch hier Komfort und Funktionalität genießen können.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist die Etagenheizung, die für wohlige Wärme sorgt, während der Personenaufzug den Zugang zum Wohnraum erleichtert – besonders praktisch bei einem Umzug oder wenn Sie Einkäufe nach Hause bringen.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein! Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder der nahegelegene Bahnhof – Sie sind schnell und bequem in der ganzen Stadt unterwegs. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht Ihnen Reisen in die Umgebung.

In der unmittelbaren Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und sorgen dafür, dass Sie sich um Ihre Gesundheit und die Ihrer Familie keine Sorgen machen müssen. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bieten Ihnen zudem eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Der Kaufpreis von 149.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine der lebenswertesten Städte Europas zu ziehen und genießen Sie die Vorzüge, die Wien zu bieten hat.

Zögern Sie nicht, diese Chance zu ergreifen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser tollen Wohnung zu überzeugen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap