

# **Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung in 1040 Wien**



**Objektnummer: 3234/569**

**Eine Immobilie von Petritsch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1983                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,88 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 77,19 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,67                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 785.000,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 6.090,94 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 253,62 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 133,92 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 50,08 €                          |

## Ihr Ansprechpartner

### Dietmar Petritsch

Petritsch Immobilien GmbH  
Sternweg 20  
9122 St. Kanzian am Klopeiner See

T +43 664/2316125

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







# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1040 Wien – einem Ort, der nicht nur durch seine exzellente Lage, sondern auch durch seine ansprechende Ausstattung besticht. Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen mit einer Fläche von 128,88 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Sie werden die Qualität des massiven Baus und die zahlreichen Annehmlichkeiten, die diese Wohnung zu bieten hat, lieben. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme an kalten Tagen, während der Personenaufzug den Zugang zur Wohnung besonders komfortabel macht.

Die Aufteilung der Wohnung ist ideal für Familien oder für Paare, die viel Platz und Flexibilität schätzen. Genießen Sie entspannte Stunden in Ihrem neuen Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist – perfekt, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen oder sich für den Tag frisch zu machen.

Die Lage spricht für sich: Mit hervorragenden Verkehrsanbindungen durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie bestens vernetzt – sei es für den Weg zur Arbeit oder für Ausflüge ins Umland.

Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was das Herz begehrte. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sind nur einen Katzensprung entfernt. Für Familien mit Kindern gibt es eine Vielzahl an Kindergärten und Bildungseinrichtungen, darunter Universitäten und höhere Schulen. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nachbarschaft und bieten Ihnen eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit einem hohen Lebensstandard. Lassen Sie sich von der perfekten Kombination aus Komfort, Lage und Lebensqualität überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause in Wien!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap