

## **3 Zimmer Wohnung / Top Lage und Top Ausstattung**



**Objektnummer: 7939/2300162526**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	493.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,17 €
<b>Heizkosten:</b>	83,33 €
<b>USt.:</b>	50,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

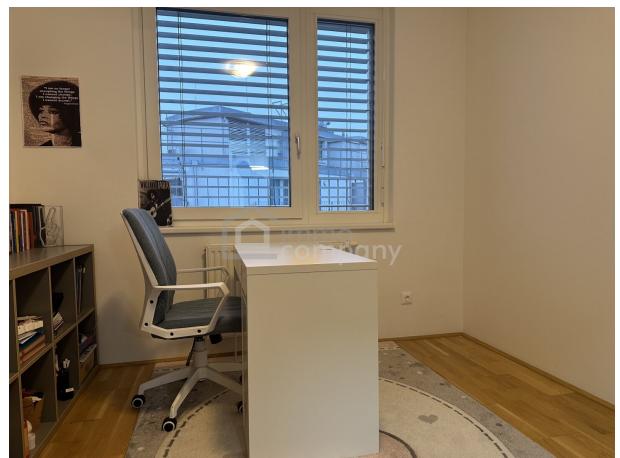
## Ihr Ansprechpartner

### Robert Schuh

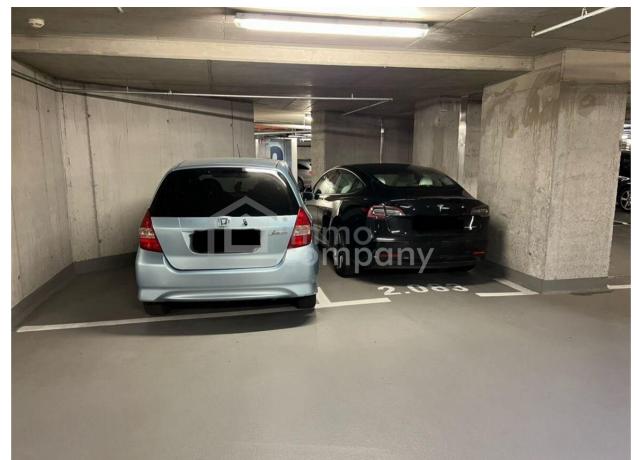
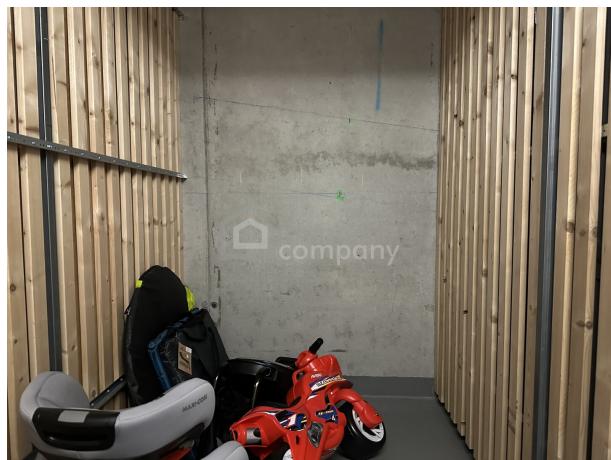
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410014

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Es handelt sich um eine voll eingerichtete, sofort beziehbare 3 Zimmer Wohnung mit Wohnküche und einer großzügigen Terrasse. (Wohnfläche 64m<sup>2</sup> und 17m<sup>2</sup> Terrasse)

Die Wohnung befindet sich im 6. Liftstock und ist barrierefrei begehbar. Durch eine ausgeklügelte Schallschutz Außenmauer befindet sich die Wohnung in einer absoluten Ruhelage.

Im Angebot enthalten sind 2 Stellplätze in der Hauseigenen Tiefgarage und ein Kellerabteil.

Parkmöglichkeiten für Gäste gibt es ebenfalls im Haus.

## Raumaufteilung:

Durch einen großzügigen Vorräum gelangt man in die Wohnküche mit Zugang zur Terrasse die eine Verbindung zum Schlafzimmer herstellt.

Ein schöner Gang verbindet die Wohnküche mit dem ersten Schlafzimmer, welches in einen begehbaren Schrank führt, mit dem 2. Schlafzimmer, welches auch als Arbeitszimmer verwendet werden kann und dem Bad und der Toilette.

## Ausstattung:

- Die Wohnung ist mit hochwertigen Möbeln eingerichtet, kann aber auch unmöbliert übergeben werden.
- Einbauküche von DAN
- Siemens Geräte
- Bora Herd
- Parkettböden
- Samsung Waschmaschine

- 3 Fach verglaste Schallschutz und Thermo Fenster
- Außenjalousien

Zusätzliches:

- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Dachterrasse
- Lift

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap