

## **3-Zimmer Wohnung in Nibelungenviertel - nahe der Stadthalle.**



**Objektnummer: 3479/100025**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,47 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,64 €
<b>USt.:</b>	13,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
10.620,00 € inkl. 20% USt.	

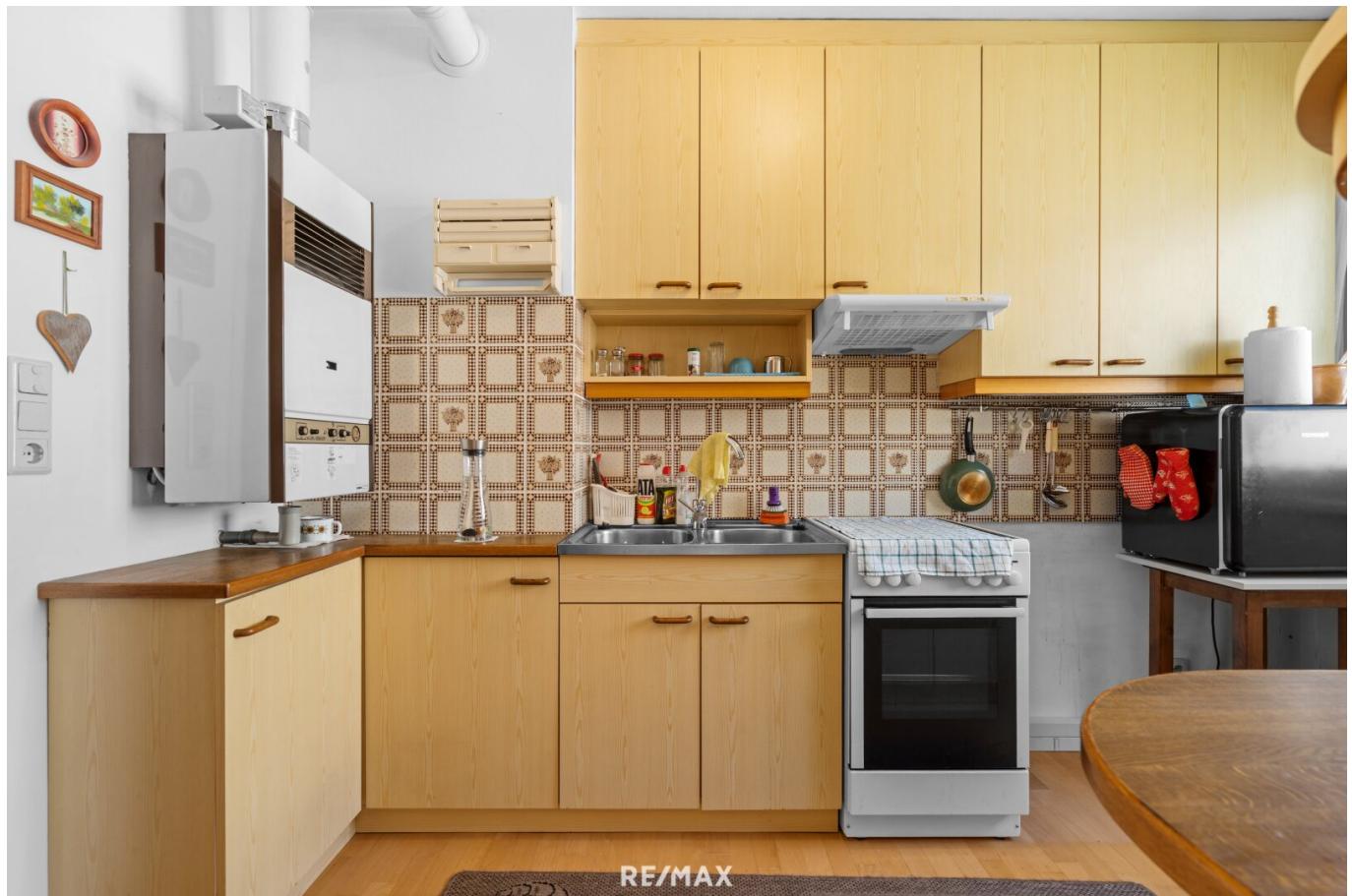
## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

RE/MAX Trend  
Landstraße Hauptstraße 107  
1030 Wien

H +43 676 841 543 600



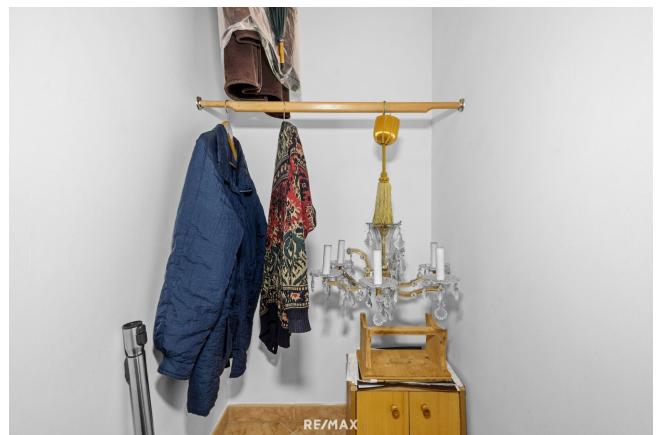
RE/MAX

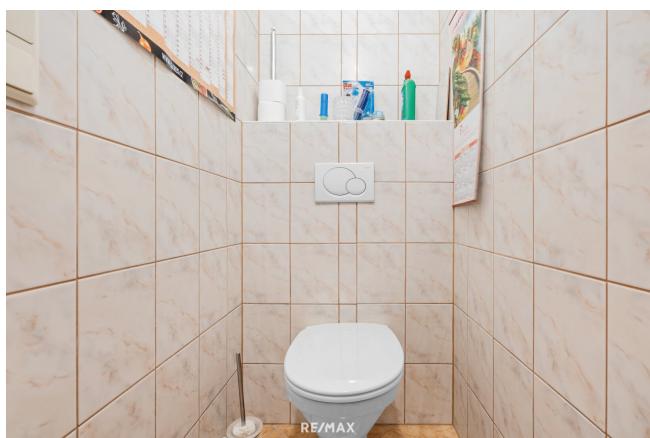


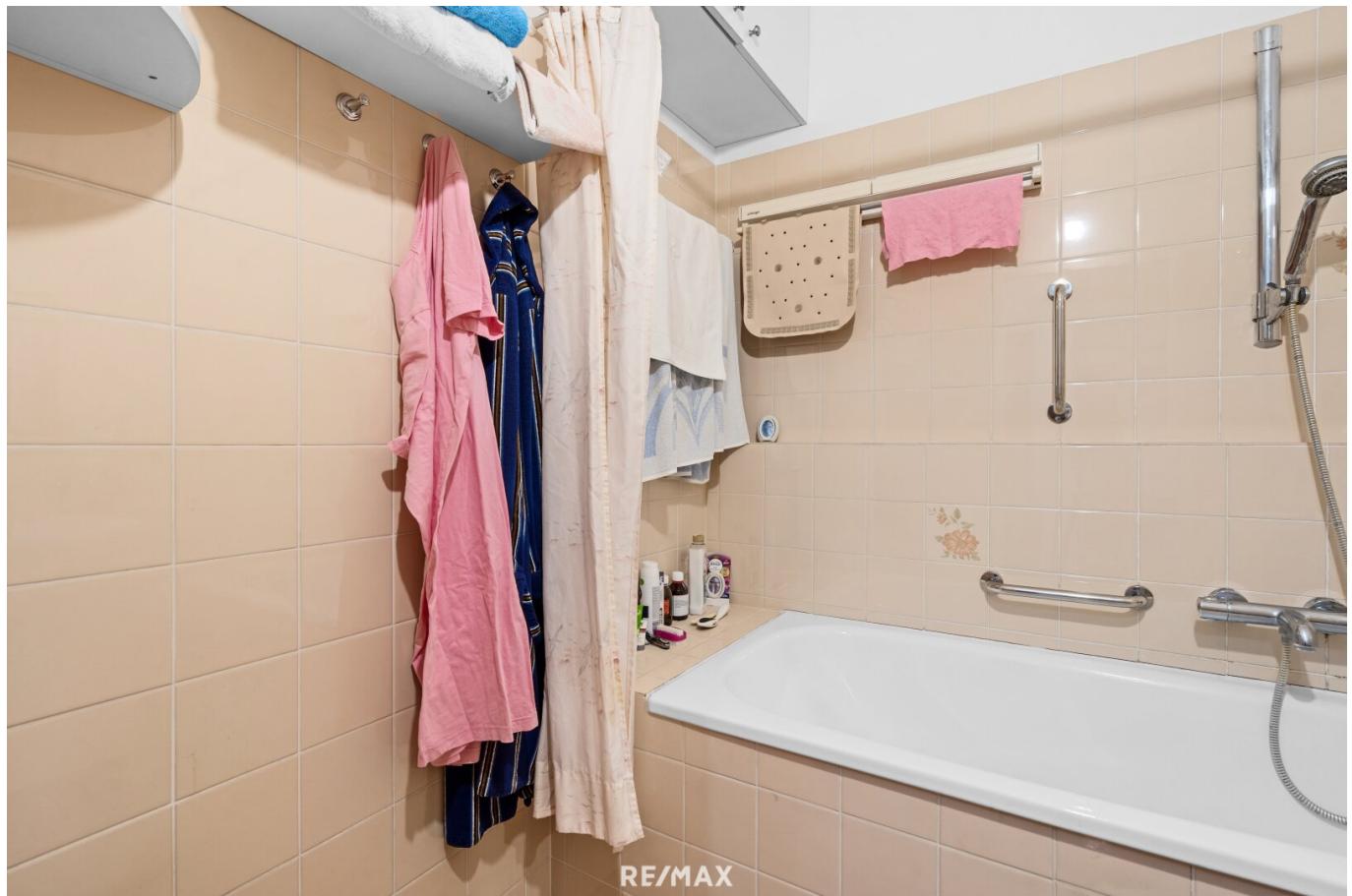
RE/MAX



RE/MAX





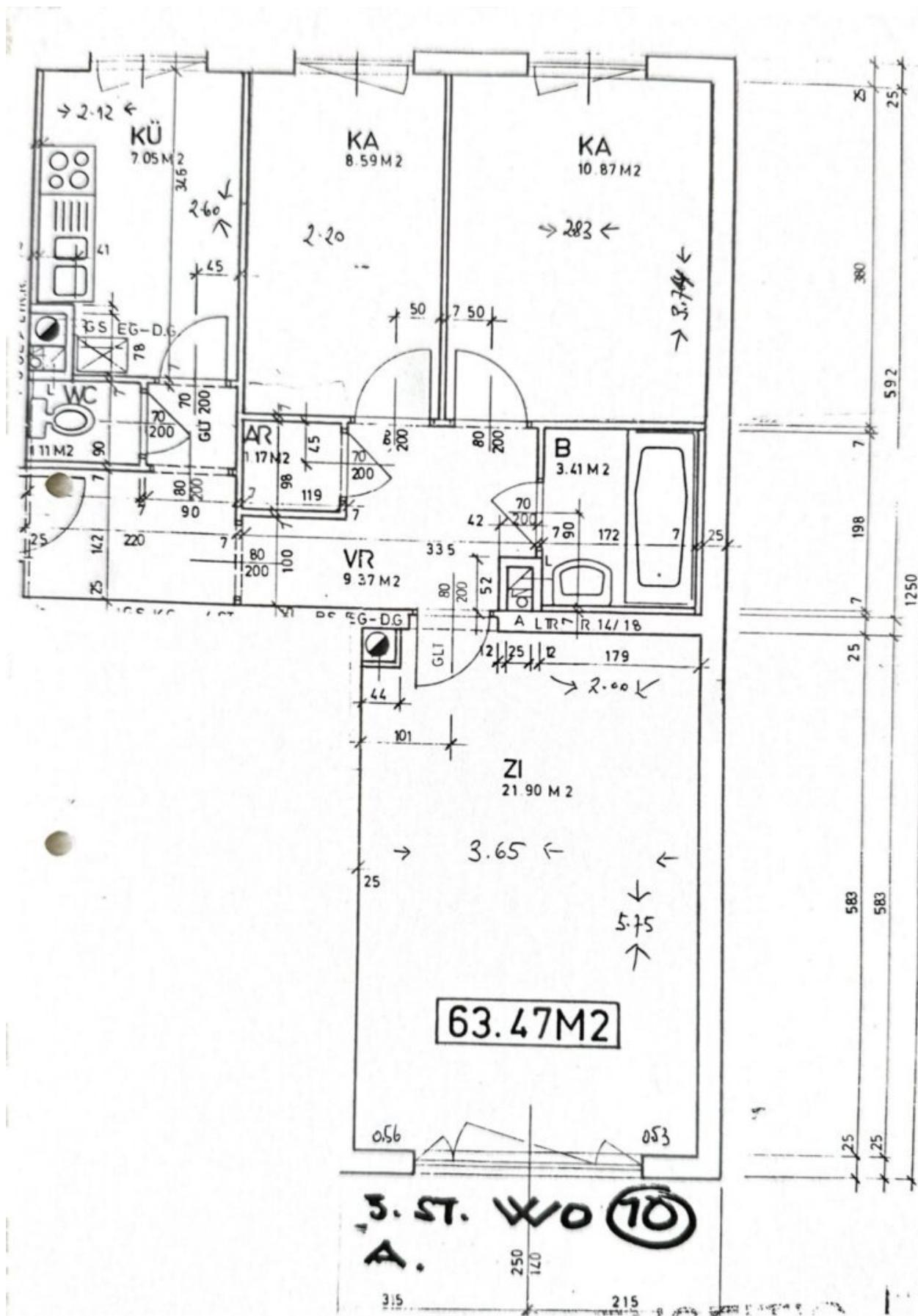


RE/MAX





**RE/MAX**  
**Trend**



# Objektbeschreibung

## **Nibelungenviertel - Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung nahe der Stadthalle.**

Diese charmante Wohnung im Herzen des 15. Bezirks im Nibelungenviertel, befindet sich in einem gepflegten Haus aus den 80er Jahren und bietet auf 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause in einer beliebten Lage. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, die für entspannte Stunden nach einem langen Tag sorgt – perfekt, um abzuschalten und neue Energie zu tanken.

Der begrünte Innenhof lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet eine ruhige Oase mitten in der Stadt, ideal für entspannte Pausen oder gesellige Treffen im Grünen.

Die Lage Nahe der Stadthalle ist äußerst attraktiv: Sie profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten.

Diese Wohnung ist eine tolle Gelegenheit für alle, die zentral wohnen möchten und Wert auf Komfort, Natur und eine angenehme Nachbarschaft legen.

**Virtueller Rundgang: <https://tour.ogulo.com/dLyF>**

## **TOP Features:**

- 3 Zimmer - Wohnfläche ca 64m<sup>2</sup>
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Sicherheitstür
- Bad mit Wanne
- WC separat
- Sauna im Haus

- Sprechsanlage
- begrüntes Innenhof

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U6 Burggasse - Stadthalle
- Straßenbahn Nr. 6, 9, 18, 52

### **Nahversorgung & Freizeit:**

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Gastronomie sowie die Stadthalle sind ums Eck.

### **Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernung**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap