Erstbezug - 150m zur U1 - großzügiger InnenhofBalkon - Hauptbahnhof ums Eck - Seitenstraße Ruhelage



Objektnummer: 8315

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,87 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	480.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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





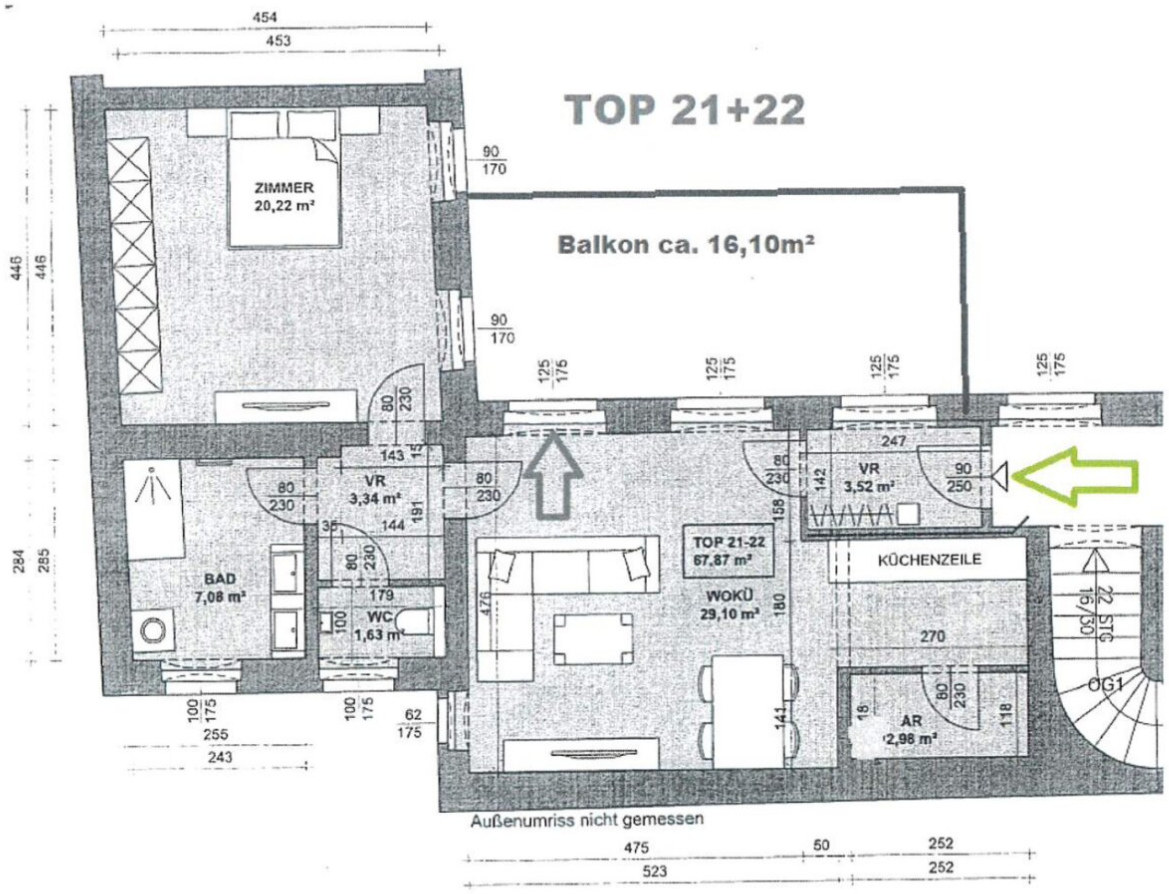









4


TOP 21+22
ZIMMER
20,22 m²
Balkon ca. 16,10m²
BAD
7,08 m²
VR
3,34 m²
WC
1,63 m²
TOP 21-22
67,87 m²
WOKÜ
29,10 m²
VR
3,52 m²
KÜCHENZEILE
AR
2,98 m²
OG1
Außenumriss nicht gemessen

Objektbeschreibung

Diese hochwertig renovierte **Altbauwohnung im Erstbezug** vereint klassischen Wiener Stil mit modernem Wohnkomfort. Edle **Fischgrätböden**, erneuerte Fenster und großzügige Raumhöhen schaffen ein elegantes, zeitloses Wohnambiente. Der rund **29 m² große WohnEss-Bereich** sowie das großzügige Schlafzimmer bieten viel Platz zum Leben und Entspannen. Ein besonderes Highlight ist der **neu errichtete Balkon mit ca. 19 m²**, der urbanen Freiraum in ruhiger Seitenstraßenlage ermöglicht. Die **U1-Station** ist nur ca. **150 m entfernt**, der Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe - perfekte Anbindung trifft auf Wohnqualität.

Lage

Die Wohnung liegt in einem lebendigen und aufstrebenden Teil des 10. Bezirks und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und angenehmer Wohnqualität.
Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, Fachgeschäfte sowie das **Columbus Center** befinden sich in unmittelbarer Nähe. **Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen** sind fußläufig erreichbar und machen die Lage besonders familienfreundlich. Für Erholung und Freizeit bieten der **Böhmische Prater**und der **Laaer Wald** attraktive Grünräume ganz in der Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

150 m zur **U1-Station - „Keplerplatz“**

300 m zur **Straßenbahnlinie 1,18,O - „Laxenburger Straße/ Gudrunstraße"**

350 m zur **Autobuslinie 14A - „Keplerplatz“**

600 m zum Hauptbahnhof

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.