Mit Liebe und Leidenschaft saniertes 2-Zimmer-Altbaujuwel im 2. Liftstock mit großzügigem Balkon



Objektnummer: 8344

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	75,92 m²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	480.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marion Duregger

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0699 / 192 48 160

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























Objektbeschreibung

Hochwertig renovierte Altbauwohnung mit stilvollem Charme und modernem Wohnkomfort. Edle neue Echtholz-Fischgrätböden, erneuerte Fenster sowie frisch ausgeführte Wände unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Der ca. **29 m² große Wohn-Ess-Küchenbereich** bietet viel Raum für Wohnen und Genießen. Das **großzügige Schlafzimmer mit ca. 22 m²** sorgt für angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Vorzimmer, einen praktischen Abstellraum, ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 19 m² große, neu errichtete Balkon**, der zusätzlichen Freiraum im urbanen Umfeld schafft und das attraktive Angebot perfekt abrundet.

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 Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699/19248160 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.