Erstbezug - 150m zur U1 - Luftwärmepumpe - Hauptbahnhof ums Eck - Seitenstraße Ruhelage



Objektnummer: 8289

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,57 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	580.000,00 €

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.









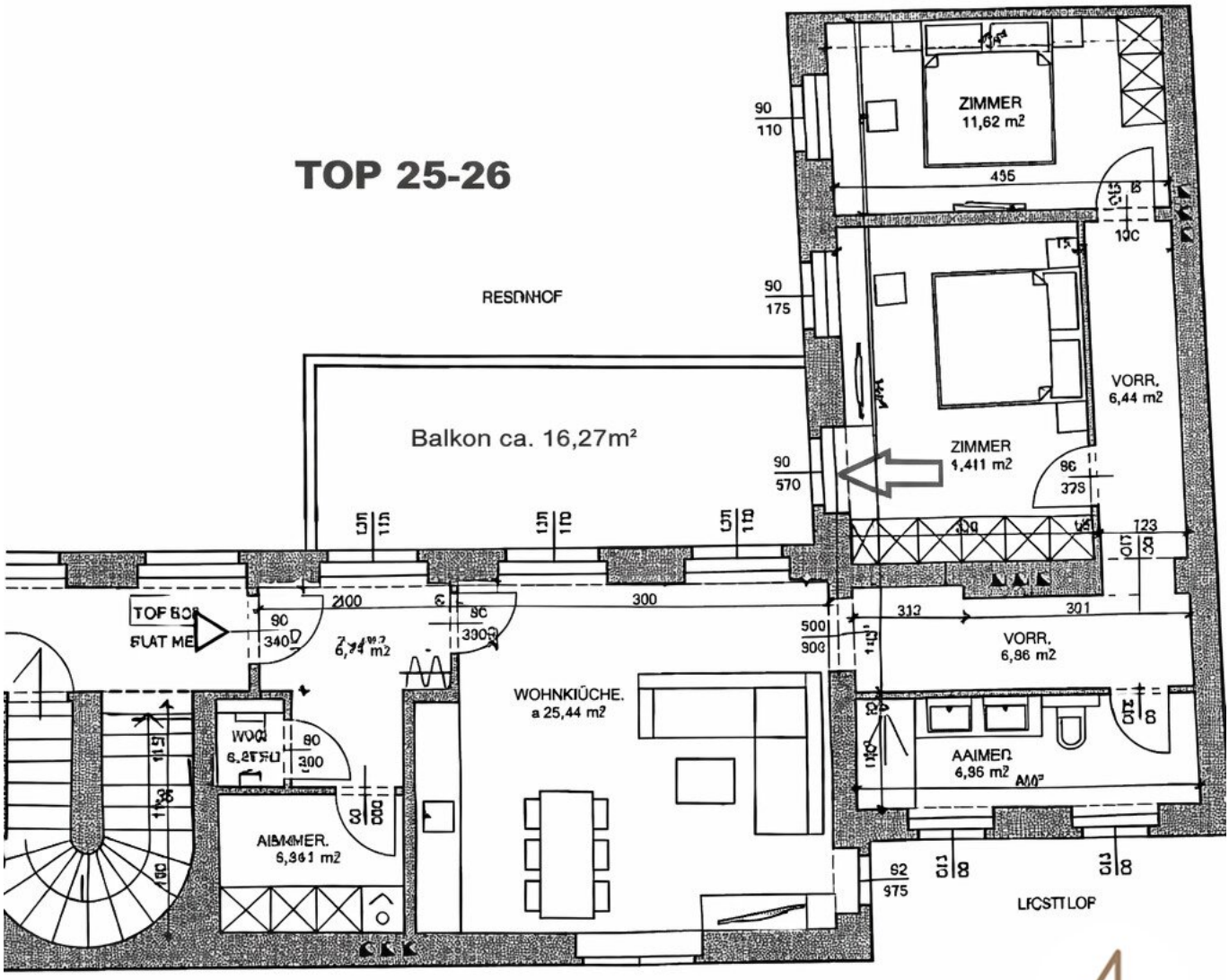











TOP 25-26
ZIMMER
11,62 m²
Balkon ca. 16,27m²
ZIMMER
VORR.
6,44 m²
VORR.
6,96 m²
WOHNKÜCHE.
a 25,44 m²
AIMMER.
6,961 m²
AAIMEN
6,96 m²

4

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte **3-Zimmer-Altbauwohnung im 2. Liftstock** verbindet klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort. Großzügige Räume und eine durchdachte Aufteilung schaffen ein stilvolles Ambiente mit viel Wohnqualität. Ein besonderes Highlight ist der rund **16,12 m² große Innenhofbalkon**, der ruhigen Freiraum mitten in der Stadt bietet. Die integrierte **Luftwärmepumpe als Heizsystem** sorgt für effiziente, nachhaltige Wärme und unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter dieser Immobilie.

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.