Wunderschön sanierte Altbauwohnung im 1. Liftstock mit ruhigem Balkon



Objektnummer: 8342

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,99 m²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	325.000,00 €

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.




















4


4

Objektbeschreibung

Eine charmante, hochwertig sanierte Altbauwohnung (**1. Obergeschoss mit Lift**) überzeugt durch eine gelungene Kombination aus klassischem Altbauflair und modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung zeichnet sich durch folgende Punkte aus:

- einladendem **Vorraum**
- modernes **Badezimmer mit Dusche und WC**
- offenem **Wohn-Ess-Küchenbereich**
- **1 Schlafzimmer**
- **ruhigem Balkon mit ca. 13,5 m²** zum Entspannen

Im Zuge der Sanierung wurden **neue Echtholz-Böden und neue Fenster** eingebaut, wodurch ein modernes Wohngefühl und gute Energieeffizienz entstehen.

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.