

**ALTBAU in Hofruhelage! 3-Zimmer-Wohnung in 1050 Wien  
– Vollsaniert, zentral und stilvoll!**



**Objektnummer: 7939/2300162567**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Hauptstraße 106
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1911
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 88,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	400.000,00 €
Betriebskosten:	143,05 €
USt.:	14,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



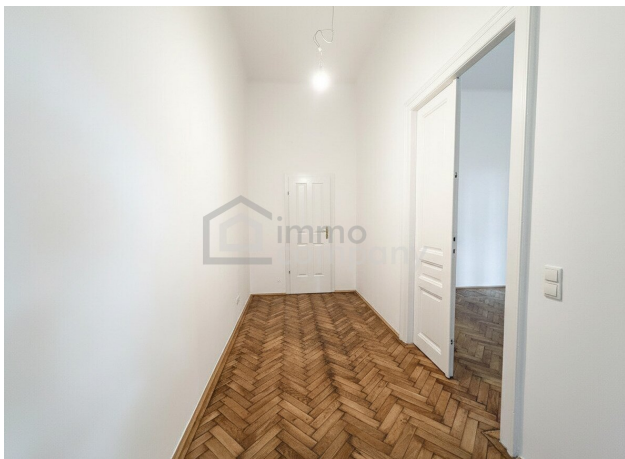
**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

  
Website




Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1050 Wien! Diese wunderschöne, voll sanierte Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von 66,48 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch die perfekte Lage in einer der lebhaftesten und charmantesten Gegenden der Stadt.

Mit einem Kaufpreis von nur 400.000,- € ( inkl. Küche und Bad ) haben Sie die Möglichkeit, in eine lichtdurchflutete und ruhige Wohnung einzuziehen, die Ihnen dank der drei Zimmer Raum für individuelle Gestaltung und Komfort bietet. Die stilvollen Flügeltüren und die hochwertigen Parkettböden verleihen der Wohnung eine elegante Atmosphäre und sorgen für ein behagliches Wohngefühl.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Badezimmer mit Fenster und Dusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- WC mit Fenster und Waschbecken
- Küche 13,73 m<sup>2</sup>
- Zimmer 20,02 m<sup>2</sup>
- Zimmer 10.25 m<sup>2</sup>

Ausstattung:

- Fischgrätenparkett
- Marazzi Fliesen
- Kunststofffenster 3-fach Vergl. mit Blickschutz
- Raumhöhe 4,70 m
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Vollsaniert auf den neuesten Stand der Technik

Hier können Sie sich rundum wohlfühlen und die Vorzüge eines zeitgemäßen Lebensstils auskosten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Egal, ob Sie mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn unterwegs sind – Sie erreichen alle wichtigen Ziele in kürzester Zeit. Auch der Bahnhof ist nur einen Steinwurf entfernt, was Ihnen eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bietet. Für Pendler und Stadtentdecker ist diese Lage einfach ideal.

Doch nicht nur die Anbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: von Arztpraxen über Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten. Hier sind Sie bestens versorgt und können sich auf eine hervorragende Infrastruktur verlassen. Zudem gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, die Ihnen den Alltag erleichtern.

Finden Sie Ihr neues Zuhause in dieser traumhaften Wohnung in 1050 Wien (angrenzend an 1040 Wien)! Lassen Sie sich von der Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und einem hervorragenden Lebensumfeld begeistern.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <100m

Klinik <775m

Krankenhaus <275m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <125m

Universität <175m

Höhere Schule <675m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <475m

#### **Sonstige**

Geldautomat <25m

Bank <25m

Post <425m

Polizei <450m

#### **Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <75m

Autobahnanschluss <2.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap