

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1020 Wien –  
Ihr neues Zuhause zum Kauf!**



**Objektnummer: 1662/3118**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1972                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 70,31 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 74,76 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 8,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 34,53 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,06                           |
| Kaufpreis:                    | 345.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 214,03 €                                |
| USt.:                         | 21,40 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

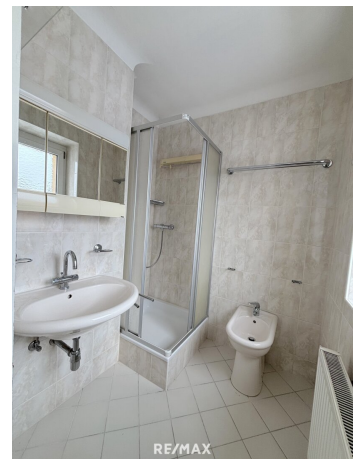
## Ihr Ansprechpartner

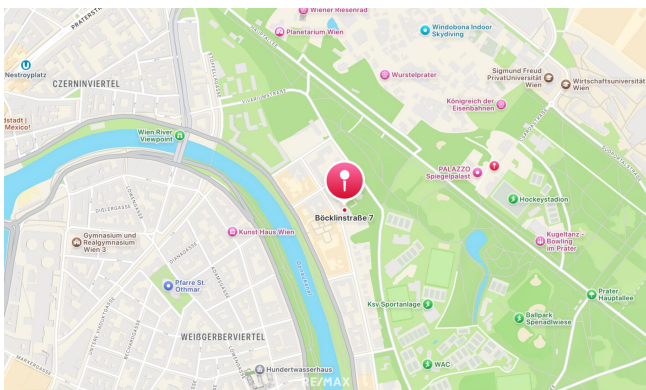


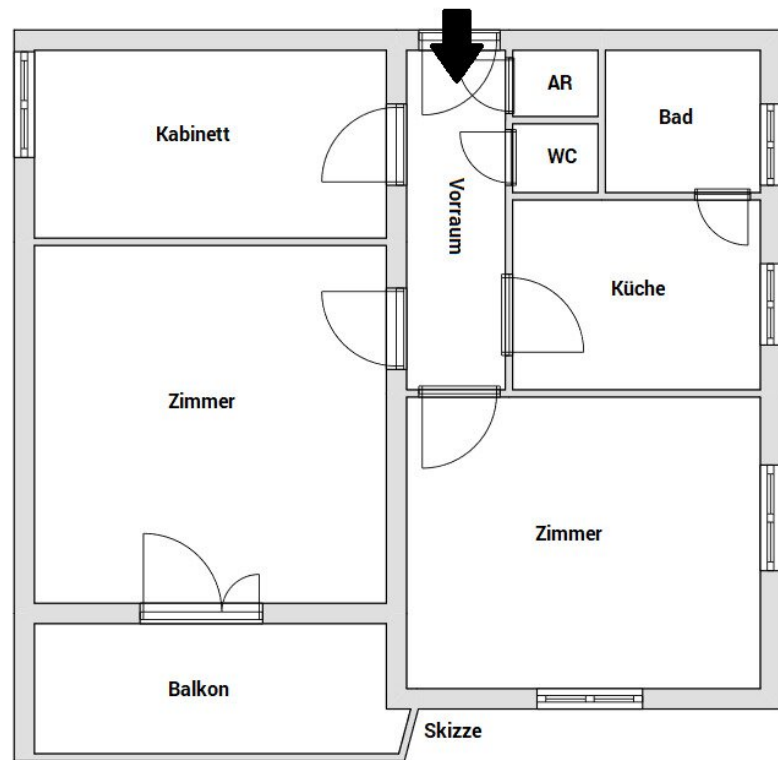
**Josef Kottulinsky**

RE/MAX 4You  
Hernalser Hauptstr. 39 10/11









## Objektbeschreibung

Interesse an einer Besichtigung? Buchen sie noch heute direkt ihren Termin auf [www.remax.at/1662-3118](http://www.remax.at/1662-3118)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien – eine attraktive 3-Zimmer-Etagenwohnung im begehrten 2. Bezirk! Diese charmante Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Gebäudes und bietet auf großzügigen 70,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Wohnambiente.

Der offene Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und lädt zum Wohlfühlen ein. Die praktische Einbauküche ist zwar schon etwas in die Jahre gekommen, eignet sich jedoch von der Aufteilung perfekt für Hobbyköche und bietet ausreichend Platz, um kulinarische Ideen umzusetzen. Das Badezimmer - ebenfalls ein älteres Semester - überzeugt mit einem Fenster für viel Tageslicht sowie einer entspannenden Badewanne – ideal, um den Tag gemütlich ausklingen zu lassen. Ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung sorgt für Ordnung und Komfort im Alltag. Ein weiteres ca. 8qm großes & trockenes Kellerabteil bietet weiteren Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist der sonnige Südwestbalkon, der Ihnen einen wunderschönen Rückzugsort im Freien bietet – hier können Sie entspannte Stunden genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen. Die Etagenheizung mit Gas (die Therme ist erst kürzlich ausgetauscht worden!) sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit.

Die Lage könnte kaum besser sein: Die hervorragende Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an den Individualverkehr ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien und die Nähe zum grünen Prater spricht für sich selbst.

Diese Wohnung ist der ideale Ort für alle, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Ob als gemütliches Zuhause für Paare, kleine Familien oder als attraktive Kapitalanlage – hier finden Sie beste Voraussetzungen.

Der Kaufpreis für diese wunderbare Etagenwohnung beträgt 345.000 Euro. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause im dynamischen 2. Bezirk von Wien!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap