

## Helle 2-Zimmer-Wohnung nahe U6 Josefstädter Straße

 RKM IMMOBILIEN  
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/240**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.574,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,45 €
<b>USt.:</b>	14,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6

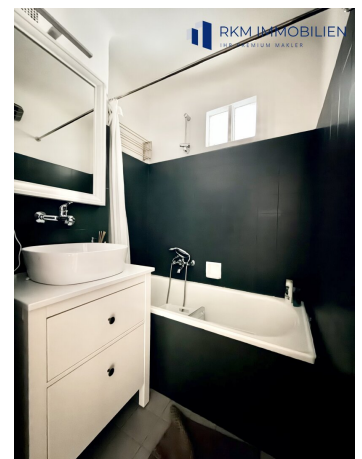
1030 Wien

T +43 681 844 04 40

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

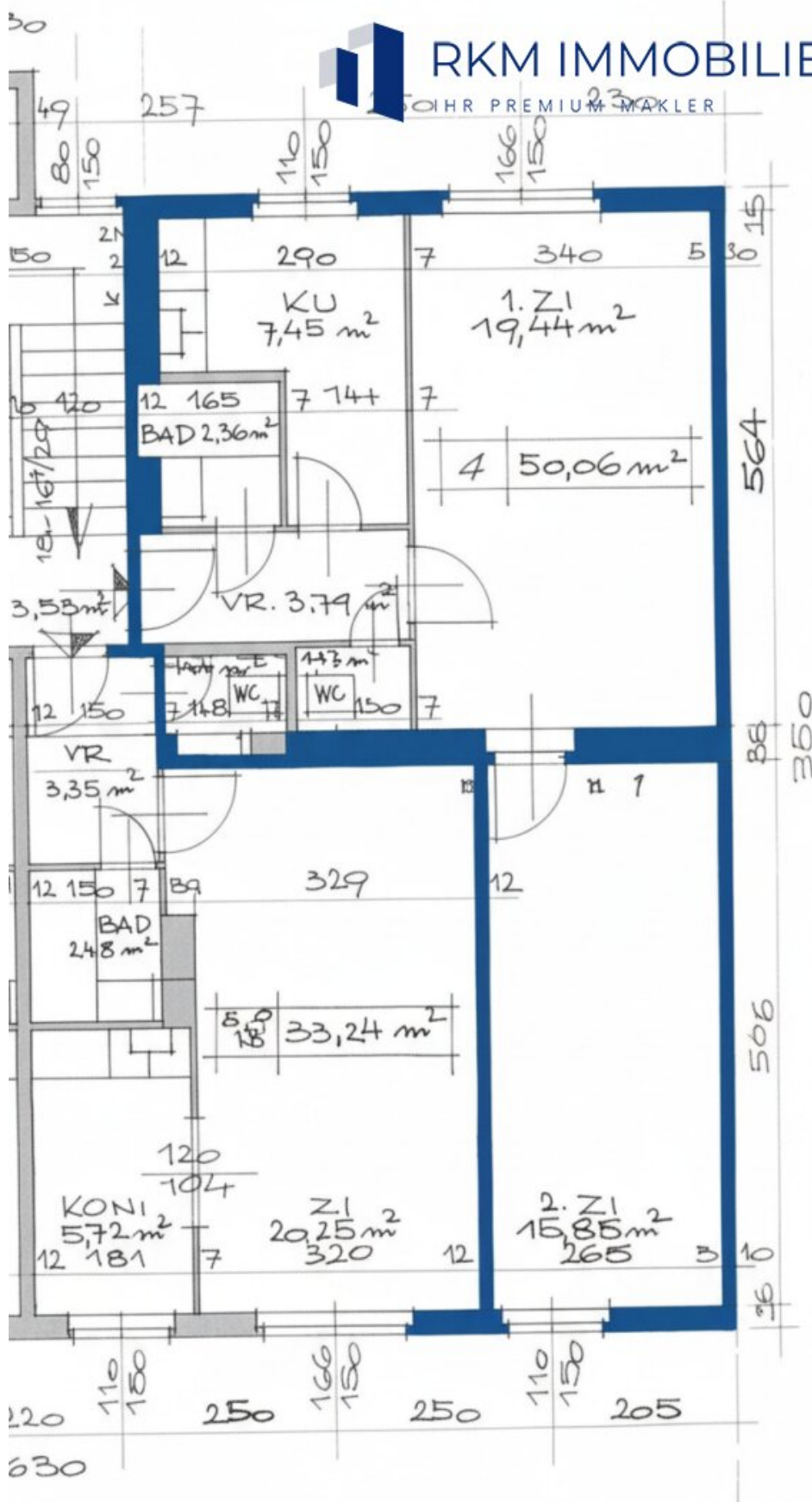






# RKM IMMOBILIEN

50 IHR PREMIUM MAKLER



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im pulsierenden 16. Bezirk von Wien! Diese ruhige Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Wohnerlebnis, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an die urbane Infrastruktur der Stadt.

Mit einer großzügigen Fläche von 50,06 m<sup>2</sup> und zwei hellen, einladenden Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der gepflegte Zustand der Immobilie sorgt dafür, dass Sie sofort einziehen können, ohne sich um Renovierungen kümmern zu müssen. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre, während die moderne Einbauküche zu kulinarischen Abenteuern einlädt.

Die Wohnung ist mit einer Etagenheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme auch in den kälteren Monaten sorgt. Entspannen Sie in Ihrem eigenen Badezimmer mit Badewanne, wo Sie nach einem langen Tag die Seele baumeln lassen können. Dank der Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind Sie bestens für Ihre Freizeitgestaltung gerüstet.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert. So können Sie auch bei schwererem Gepäck oder Einkäufen bequem in die 1. Etage gelangen.

Die Lage ist einfach unschlagbar! In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Einrichtungen, die das tägliche Leben erleichtern: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar. Für Familien ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten ein entscheidender Vorteil. Und auch für den täglichen Einkauf ist gesorgt – Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum befinden sich in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs. Auch der Bahnhof ist in der Nähe, was Ihnen zusätzliche Möglichkeiten für Reisen außerhalb Wiens eröffnet.

Zu einem attraktiven Kaufpreis von nur 219.000,00 € ist diese Wohnung ein echtes Schnäppchen in einer der gefragtesten Lagen der Stadt. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie – erleben Sie urbanes Wohnen in vollen Zügen!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap