550m zur U3 - 15 Min zum Stephansplatz - Seitenstraße Ruhelage - sonnige Loggia mit Weitblick



Objektnummer: 8409

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,73 m²
Nutzfläche:	88,50 m²
Zimmer:	3
Keller:	1,08 m²
Kaufpreis:	399.000,00 €

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.



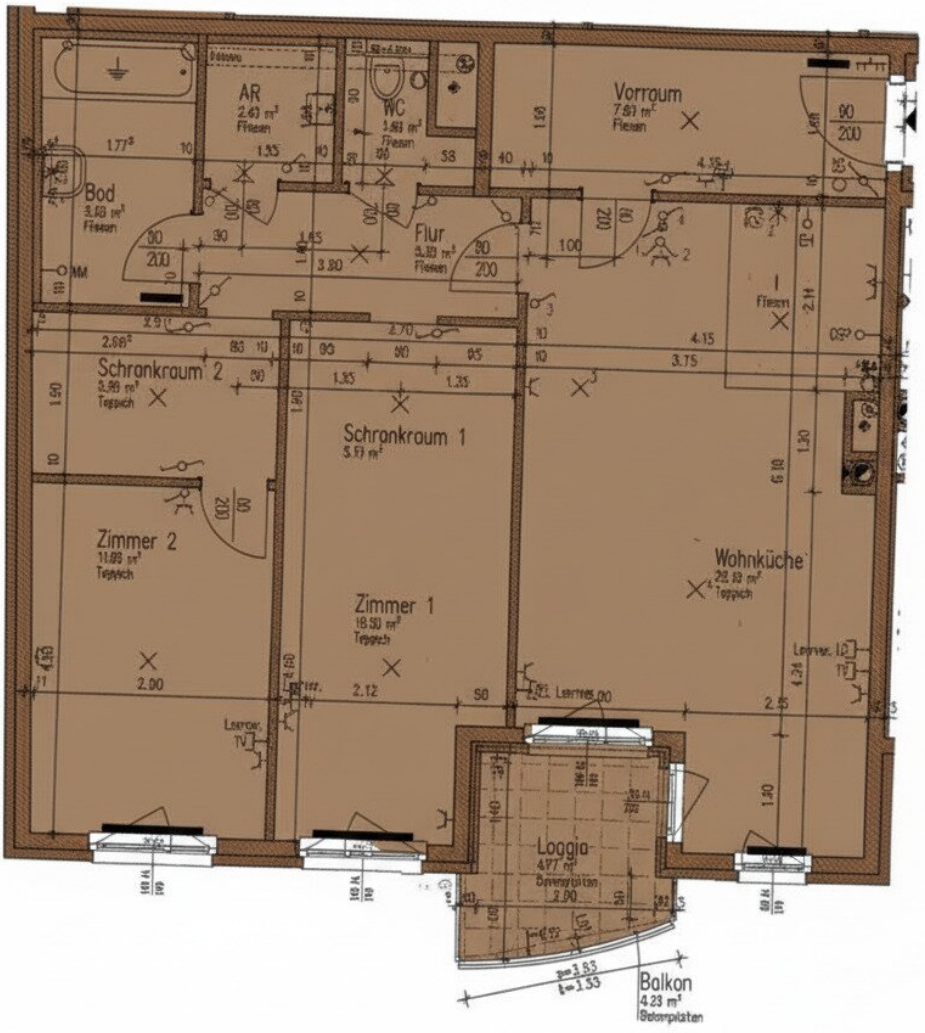











AR
WC
Vorraum
Bod
Flur
Schrankraum 2
Schrankraum 1
Zimmer 2
Zimmer 1
Wohnküche
Loggia
Balkon
4.23 m²
Betonplatten
N

4

Objektbeschreibung

Diese moderne Eigentumswohnung im **3. Liftstock** vereint ruhiges Wohnen mit perfekter urbaner Anbindung. Helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und die sonnige Weitsicht schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Das gepflegte Haus aus dem Jahr 2000 bietet einen **gehobenen Lebensstandard** mit attraktiven Gemeinschaftseinrichtungen wie **Sauna, Fitnessraum, zwei Kinderspielräumen sowie einer großzügigen Dachterrasse mit Outdoor-Dusche**. Eine ideale **Familienoase**, die Komfort, Freizeit und Wohnqualität perfekt verbindet.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnnutzfläche lt. Plan inkl. Loggia 88,50m²
- Vorraum 7,81m²
- geräumiger Wohnbereich 28,18m²
- voll ausgestattete Küche
- Loggia 5,00m²
- 1. Zimmer 15,33m²
- 2. Zimmer mit Schrankraum 17,24m²
- Badezimmer mit Badewanne 5,60m²
- separates WC 1,80m²
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett

- Abstellraum 2,45m²
- Fernwärme
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des 11. Bezirks und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Die nahegelegene **U3-Station Enkplatz** sorgt für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung eine hohe Lebensqualität für Familien und Ruhesuchende.

öffentliche Verkehrsanbindungen

220m zum Autobus 76A, 76B - "Krausegasse"

260m zur Straßenbahn 11, 71, D - "Enkplatz"

290m zum Autobus 76A, 76B - "Enkplatz"

550m zur U-Bahn U3 - "Enkplatz"

550m zum Simmering Bahnhof U3,S80, R81, REX8, REX81 - "Simmering Bahnhof"

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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.