

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia,  
Fußbodenheizung & 90m<sup>2</sup> – TOP LAGE IM 12. BEZIRK!**



**Objektnummer: 56331**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien,Meidling
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

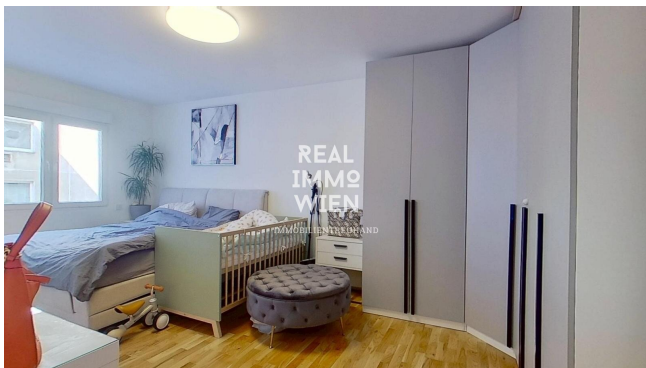
**Daris Demirovic**

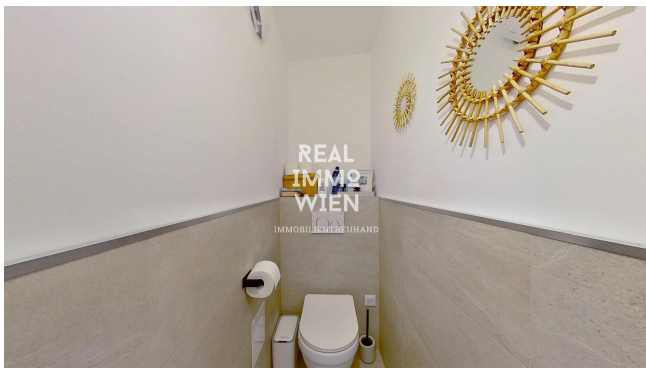
Real Immo Gerald Frank GmbH  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +436674484069

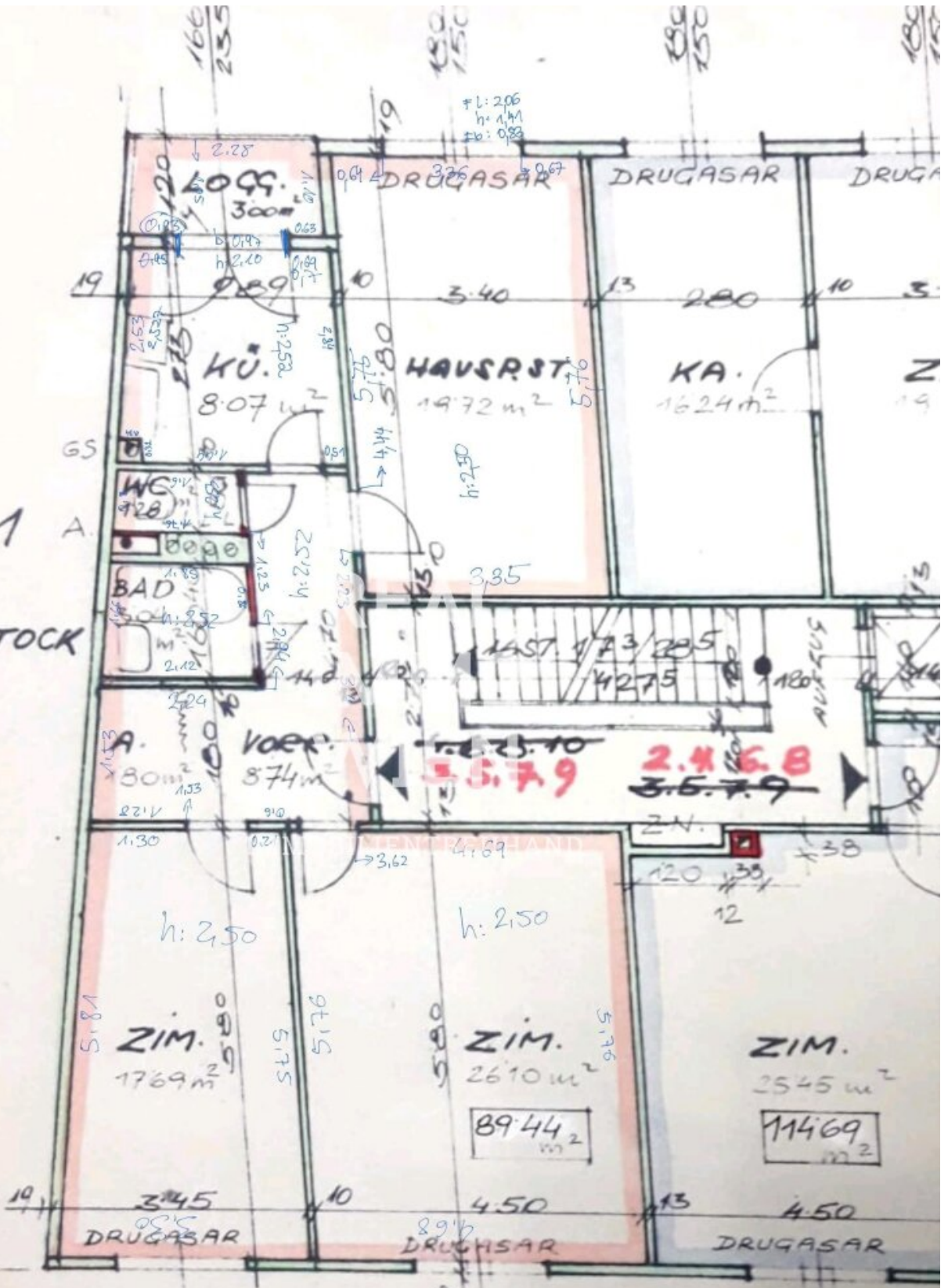
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







E 1 A  
4. STOCK



h: 1.85  
b: 2.02  
fb: 0.82

h: 1.85  
b: 2.02  
fb: 0.82

80  
80

## Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von unserer 360° - 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

[360° - 3D Grad Besichtigung Link:](#)

<https://my.matterport.com/show/?m=9NSpka7HBwf>

### ? WOHNUNG

- **Vollsanierter 3-Zimmer-Wohnung** mit ca. **90 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Durchdachte Raumaufteilung** mit großzügigem Wohngefühl
- **Edle Parkett- und Fliesenböden** für ein modernes Ambiente
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Sonnige Loggia mit Hofblick**
- **Moderne Einbauküche** mit vollständiger Ausstattung
- **Stilvolles Badezimmer** mit Dusche
- **Kabel- und Satellitenanschluss** vorhanden

### ? GEBÄUDE

- **Personenaufzug im Haus** für komfortablen Zugang
- Angenehme Wohnatmosphäre
- **Betriebskosten** samt 10% USt belaufen sich auf **€ 364,94,-**  
(inkludiert sind IH-Rücklage, USt, BK & Lift-BK)

### ? LAGE & INFRASTRUKTUR

- **Sehr gute Verkehrsanbindung** in unter 3min Fußweg (U-Bahn, Bus und

Straßenbahn)

- **Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe
- **Ärzte, Apotheke und Klinik** schnell erreichbar
- **Schulen, Kindergärten und höhere Bildungseinrichtungen** in der Umgebung!

## ? FAZIT

- Ideal für Paare, Familien oder Singles
- Modernes Wohnen in attraktiver Lage im 12. Bezirk
- Besichtigung jederzeit nach Vereinbarung möglich

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

## Disclaimer

Die Wohnung wird von den Eigentümern bewohnt und ist vollständig möbliert. Persönliche Gegenstände der Eigentümer befinden sich in den Räumlichkeiten. Eine Nutzung oder Besichtigung erfolgt unter Berücksichtigung dieser Umstände.

Einige der dargestellten Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz digital bearbeitet, um persönliche Gegenstände und Möbel zu entfernen. Die Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Visualisierung der Räumlichkeiten und können vom aktuellen Zustand vor Ort abweichen. Maßgeblich ist der tatsächliche Eindruck bei der Besichtigung.

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap