

**Charmante Wohnung mit schönen alten Fischgrät-Parkett  
– Top Preis! Top Eckzinshaus**



**Objektnummer: 7939/2300162752**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	278.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,80 €
<b>USt.:</b>	12,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### David Stec

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

H +43 699 18410019

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









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 begehrten 16. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante Etagenwohnung in der 2. Etage besticht durch ihre attraktive Lage und durchdachte Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von 63,34 m<sup>2</sup> bietet sie Ihnen ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Wohlfühlen.

Die Wohnung verfügt über zwei helle Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – ideal für Paare, Singles oder kleine Familien. Das gepflegte Wohnambiente wird durch den hochwertigen Parkettboden unterstrichen, der für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Holzfenster (originale Doppelkassenfenster) sorgen für ein angenehmes Raumklima und eine gute Isolierung. Beheizt wird die Wohnung komfortabel mittels Etagenheizung, was Ihnen eine individuelle Regulierung der Raumtemperatur ermöglicht.

Die Wohnung wurde 2010 komplett generalsaniert. Dabei wurden alle Leistungen (Strom, Wasser, Gas) getauscht bzw. erneuert.

Zur Wohnung gibt es auch ein Kellerabteil. Außerdem gibt es ein Fahrradraum, der ganz einfach begehbar ist.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer großer Pluspunkt. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof garantiert eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Wien und Umgebung. So sind Sie flexibel und unabhängig in Ihrem Alltag.

Auch die Infrastruktur rund um das Wohnhaus lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für gesundheitliche Sicherheit. Für Familien mit Kindern sind Schulen und Kindergärten bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls fußläufig erreichbar und machen den Alltag besonders angenehm.

Der Kaufpreis von 278.000,00 € bietet Ihnen eine attraktive Gelegenheit, eine gepflegte Wohnung in einem der beliebtesten Bezirke Wiens zu erwerben. Ob als Eigenheim oder als renditestarke Kapitalanlage – diese Immobilie überzeugt durch Lage, Ausstattung und Preis-Leistungs-Verhältnis gleichermaßen.

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre neue Wohnung im 16. Bezirk wartet auf Sie – hier verbinden sich urbanes Leben mit hoher Lebensqualität!

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap