

## Moderne 3-Zi-Dachgeschoßwohnung mit optimalem Grundriss und viel Komfort



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/274**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,64 €
<b>Heizkosten:</b>	126,57 €
<b>USt.:</b>	32,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Yevgen Korniyevskyy**

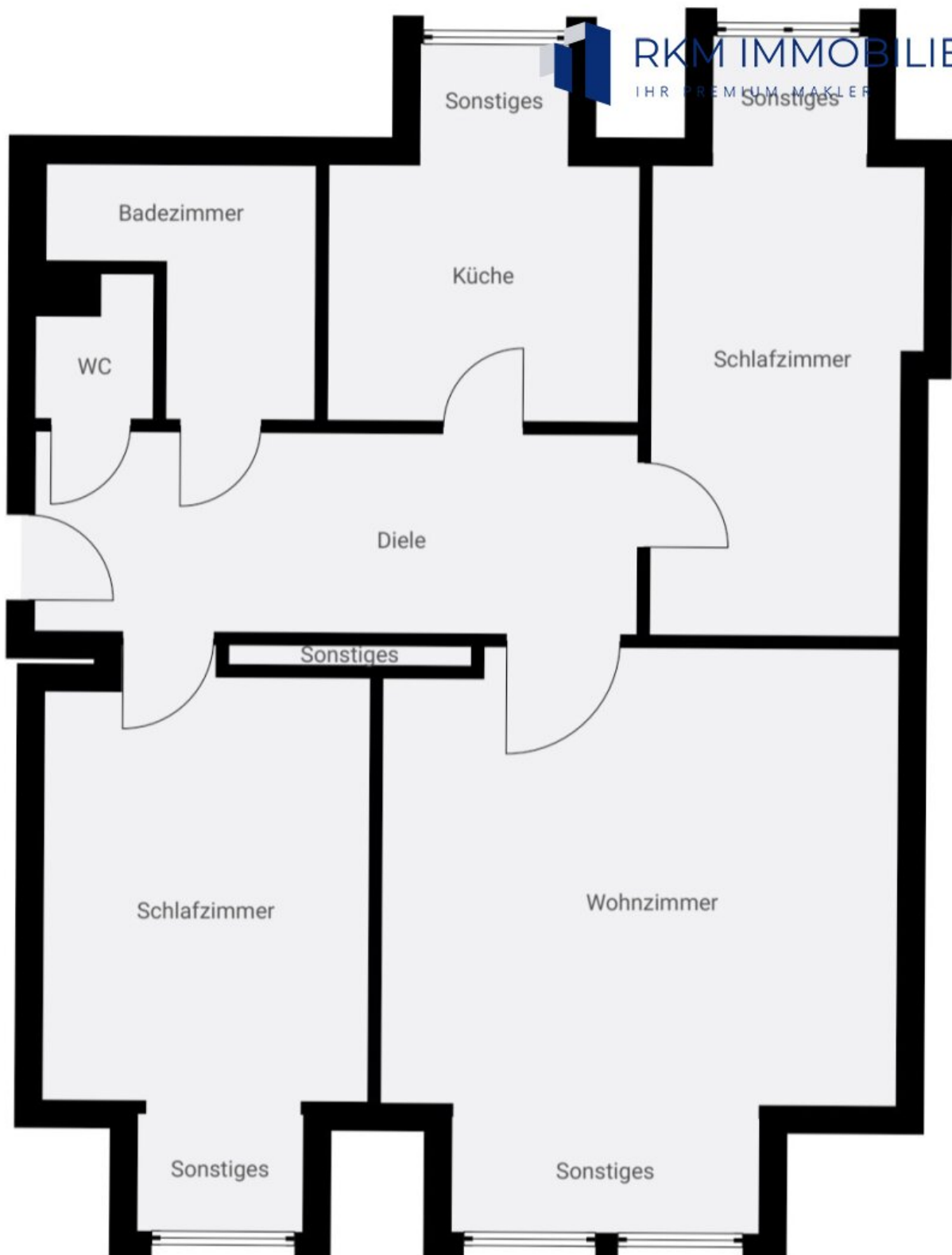
RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

T +43 665 65 69 75 41

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



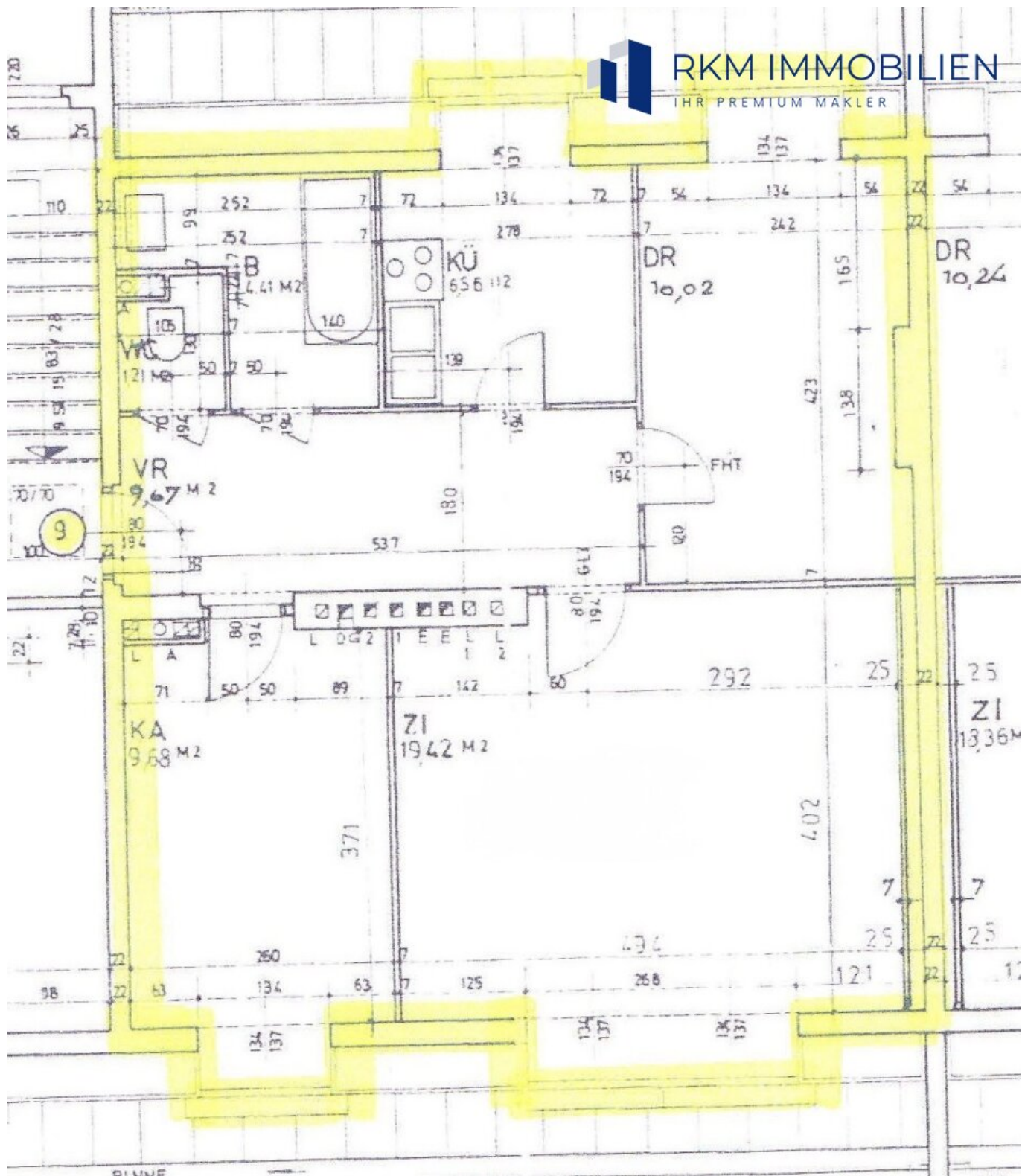






RKM IMMOBILIEN

IHR PREMIUM MAKLER



## Objektbeschreibung

**Die durchdachte Raumaufteilung** dieser Wohnung vereint Funktionalität mit hohem Wohnkomfort für die ganze Familie. **Hochwertiger Parkettboden** schafft eine warme, einladende Atmosphäre, während **Fliesen** im Bad und in der Küche für eine pflegeleichte und praktische Nutzung sorgen. Eine **Einbauküche** ist bereits vorhanden, ebenso wie ein **integrierter Schrank** mit ausreichend Stauraum. Das Badezimmer ist mit einer **Duschkabine** ausgestattet und bietet genügend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse. **Das separate WC** sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über sorgen eine effiziente **Zentralheizung**, eine **Klimaanlage** sowie **Sonnenschutzjalousien**.

**Das Gebäude befindet sich in ausgezeichnetem Zustand**, ist sehr gepflegt und hell, verfügt über einen **Fahrradraum** sowie ein **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum und ist ein Haus ohne Lift.

Aus den Fenstern genießen Sie einen **wunderschönen Blick in den ruhigen Innenhof**, der sich ideal zum Entspannen eignet und **Kindern Platz zum Spielen** auf der Grünfläche bietet.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso eine schnelle Anbindung an die Autobahn – perfekt für Pendler und alle, die mobil bleiben möchten. Die Infrastruktur ist hervorragend: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Supermärkte, Pizzerien, ein Barbershop sowie eine Werkstatt befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

**Der Kaufpreis von 229.000,00 € macht diese Wohnung zu einem besonders attraktiven Angebot.**

**Vereinbaren Sie rasch einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie!**

**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 getroffenen Vereinbarungen.

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap