

**Charmante 3-Zimmer Wohnung, 61m<sup>2</sup>, gepflegt, Parkett,  
1210 Wien, €1500 mit Gutschein für Einbauküche**



**Objektnummer: 6921**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,65 €
<b>USt.:</b>	19,87 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Gruber**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 1 997 4246  
H +43 660 7675 153

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





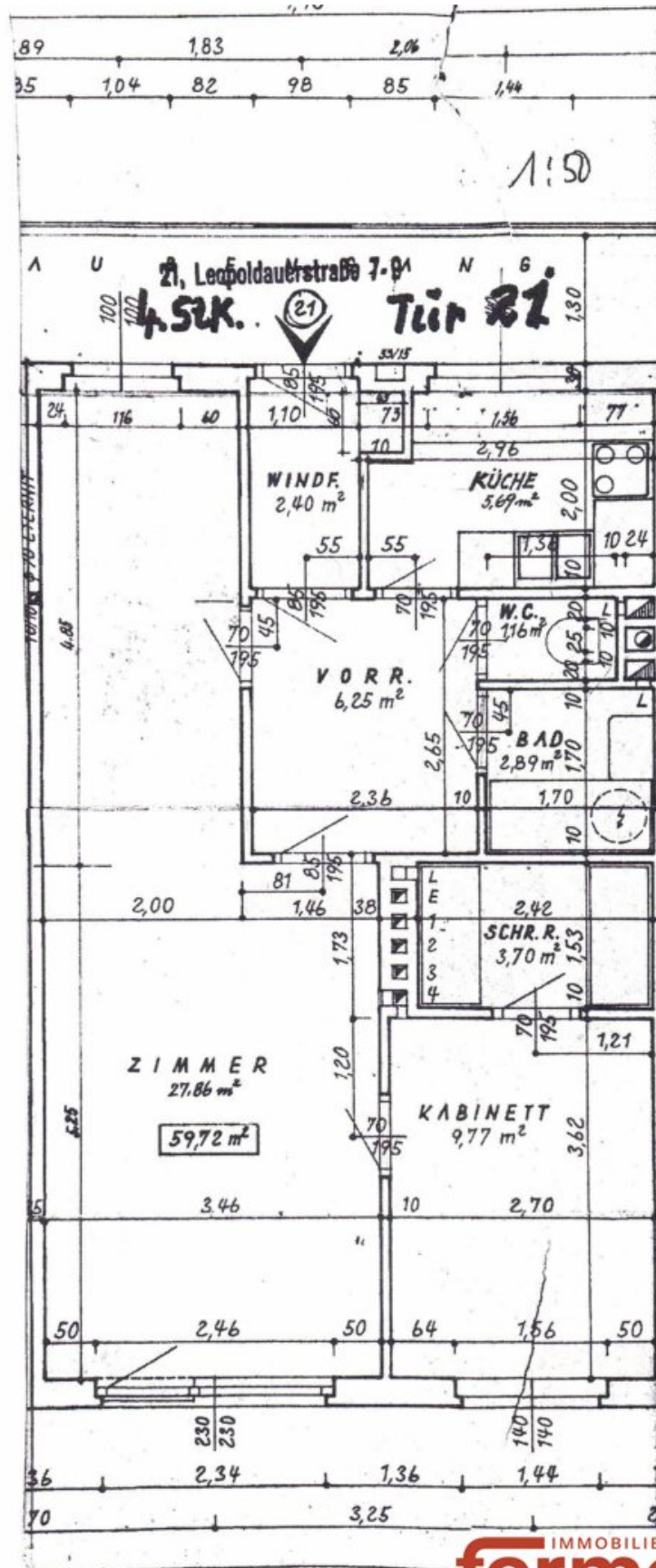












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 21. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet auf großzügigen 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein perfektes Ambiente für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort, gute Anbindung und eine gepflegte Wohnatmosphäre legen.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die hochwertige Ausstattung. Edler Parkettboden verleiht den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Die Beheizung erfolgt effizient und kostensparend über eine moderne Infrarotheizung sowie Fussbodenheizung, die Ihnen jederzeit wohlige Wärme garantiert. Ein separates WC sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

Die Lage kann kaum besser sein: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn sowie nahegelegenen Bahnhof und Autobahnanschluss sind Sie ideal mit ganz Wien und der Region verbunden. Egal ob Arbeitsweg, Freizeit oder Shopping – Sie sind immer schnell und bequem unterwegs.

Auch die Infrastruktur rund um Ihre neue Wohnung lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheke und Klinik sind ebenso in unmittelbarer Nähe wie Schulen, Kindergärten und renommierte Universitäten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, eine Bäckerei sowie ein großes Einkaufszentrum zur Verfügung – so gelingt Ihnen die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Nahversorgung.

Der Kaufpreis von 265.000 Euro bietet Ihnen ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine gepflegte Wohnung in dieser beliebten Lage. Nutzen Sie die Chance, sich Ihren Wohntraum in einem der lebenswertesten Bezirke Wiens zu erfüllen!

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie!

Extra: die Hausbesorgerin geht in zwei Jahre in Pension und die Hausbesorgerwohnung kann zum Ertrag der Eigentümer verwertet werden

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap