

SONNIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON & TOP ANBINDUNG | U4 & S-BAHN IN GEHNÄHE | 1140 WIEN



Wohnzimmer

Objektnummer: 19369

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Einwanggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	299.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



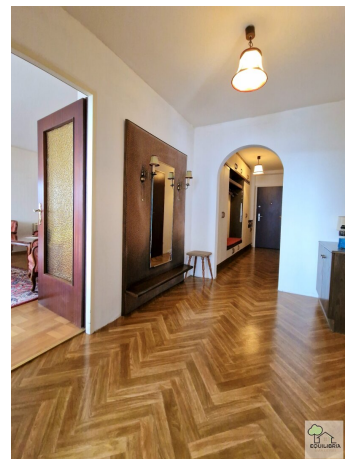
Martin Loibelsberger

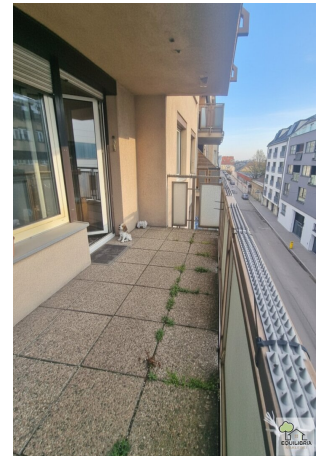
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 664 75038825
F +43 1 2368219 99

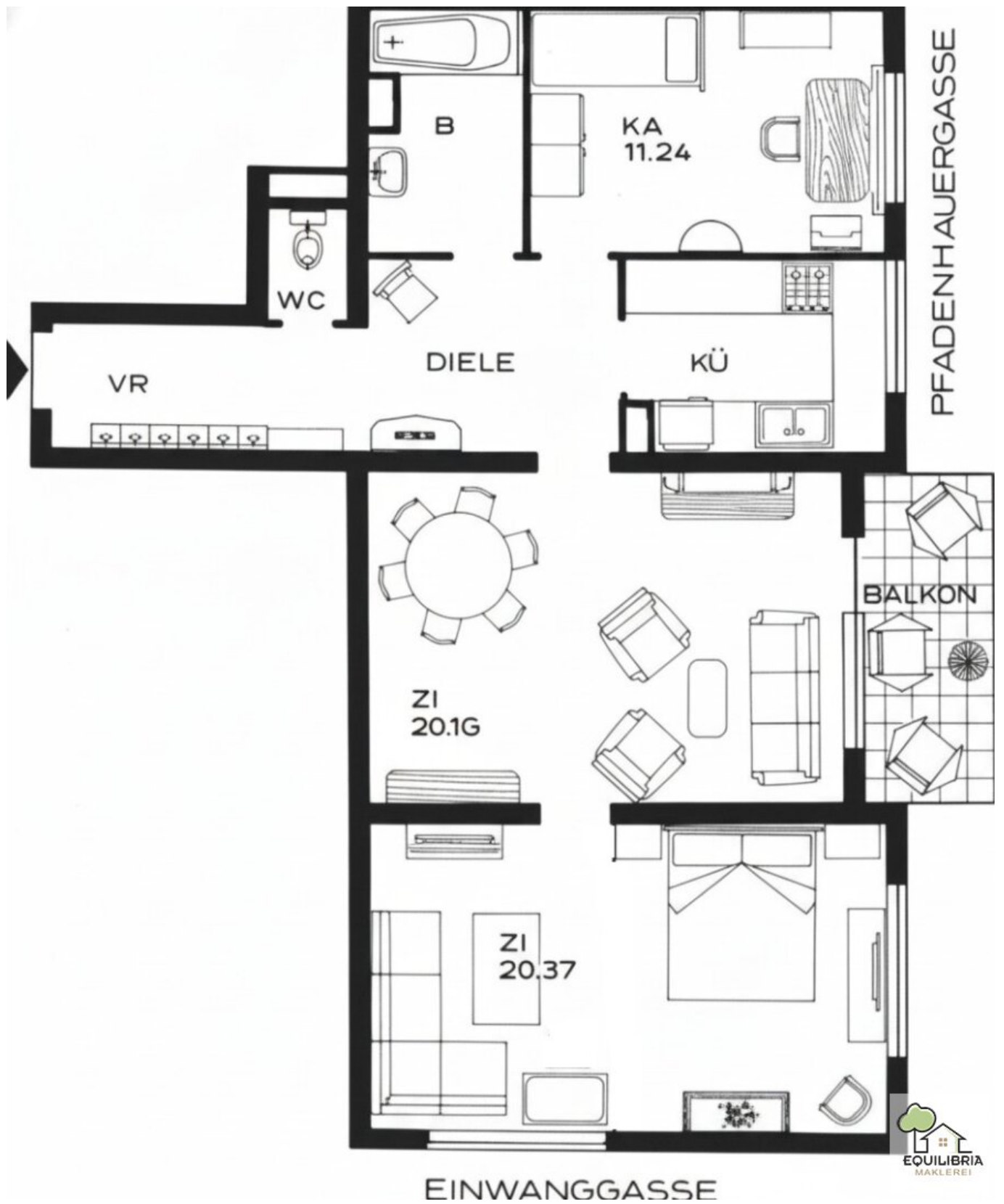
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock mit südseitigem Balkon, Außenrollos und Top-Anbindung (U4 Hietzing & S-Bahn Penzing).

3-fach verglaste Fenster, Wärmeschutz und Fernwärme sorgen für hervorragende Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten.

Perfekt für Eigennutzer oder Anleger!

Zum Verkauf steht eine attraktive **3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses im beliebten 14. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** sowie eine angenehme **Süd-West-Ausrichtung**, die für helle und freundliche Wohnräume sorgt. Der **Balkon ist südlich ausgerichtet** und bietet ideale Voraussetzungen zum Entspannen und Genießen sonniger Stunden.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen **Außenrollos**, die optimalen Sonnen- und Sichtschutz bieten.

Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Lage:

Die Wohnung punktet mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung:

Die **U4-Station Hietzing** ist in ca. **9 Gehminuten**, die **S-Bahn-Station Penzing** in nur **4 Minuten** erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Kaufpreis: € 299.000,-

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: ca. **€ 180 / Monat**

- Heizung & Warmwasser: ca. € 125 / Monat
- Rücklage: ca. € 85 / Monat

Niedrige laufende Kosten – ideal für Eigennutzer und Anleger!

Interesse geweckt?

Für persönliche Beratung, detaillierte Informationen, Besichtigungen oder Fragen zur Finanzierung steht Ihnen Herr Loibelsberger gerne zur Verfügung.

Kontaktieren Sie mich direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap