

**Top sanierter Neubau 3 Zimmer + 4.Liftstock + ruhige Lage**



**Objektnummer: 5570/779**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	52,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,60 €
<b>USt.:</b>	15,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

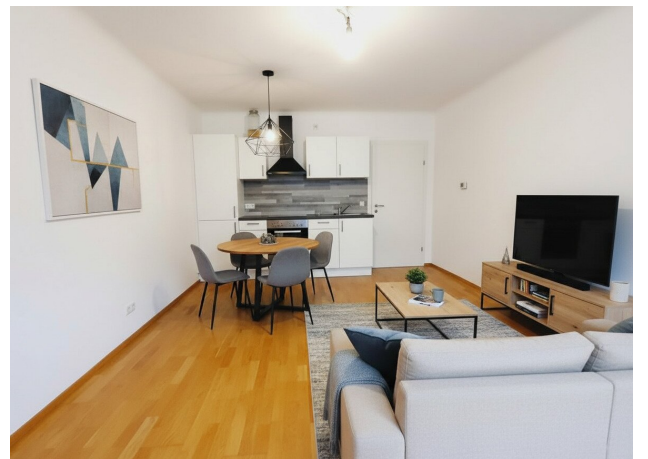
## Ihr Ansprechpartner

### Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

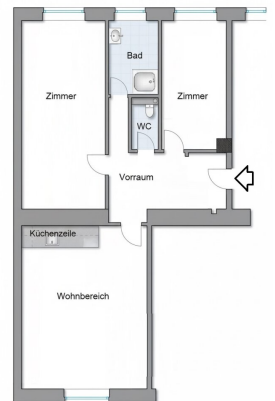
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

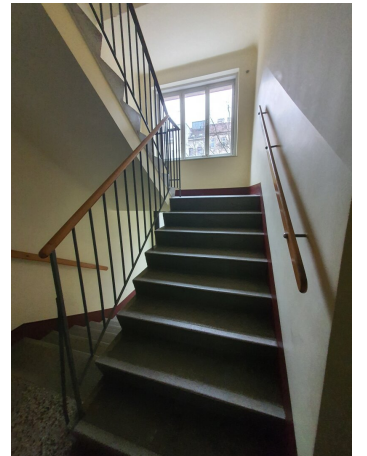






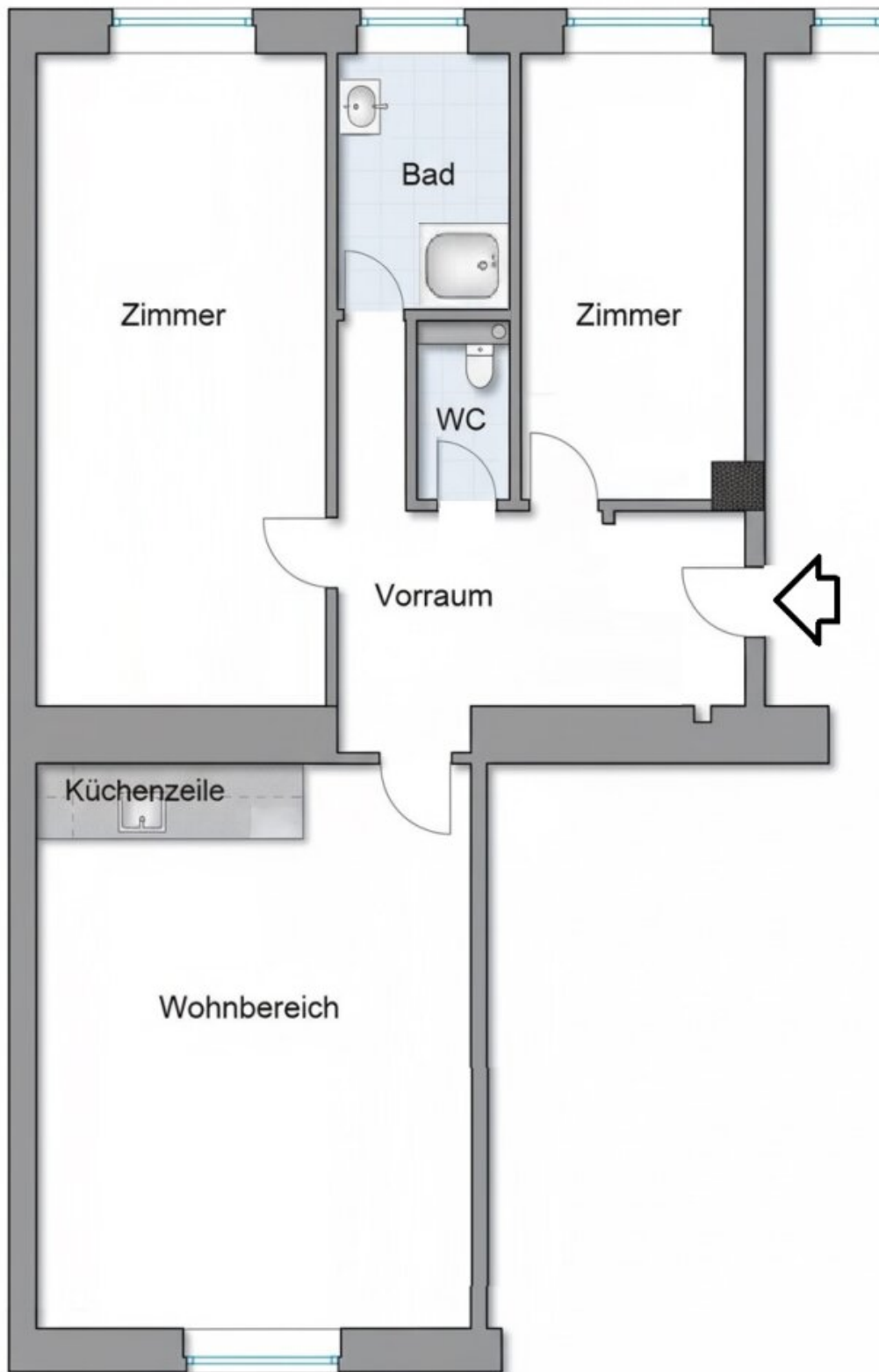


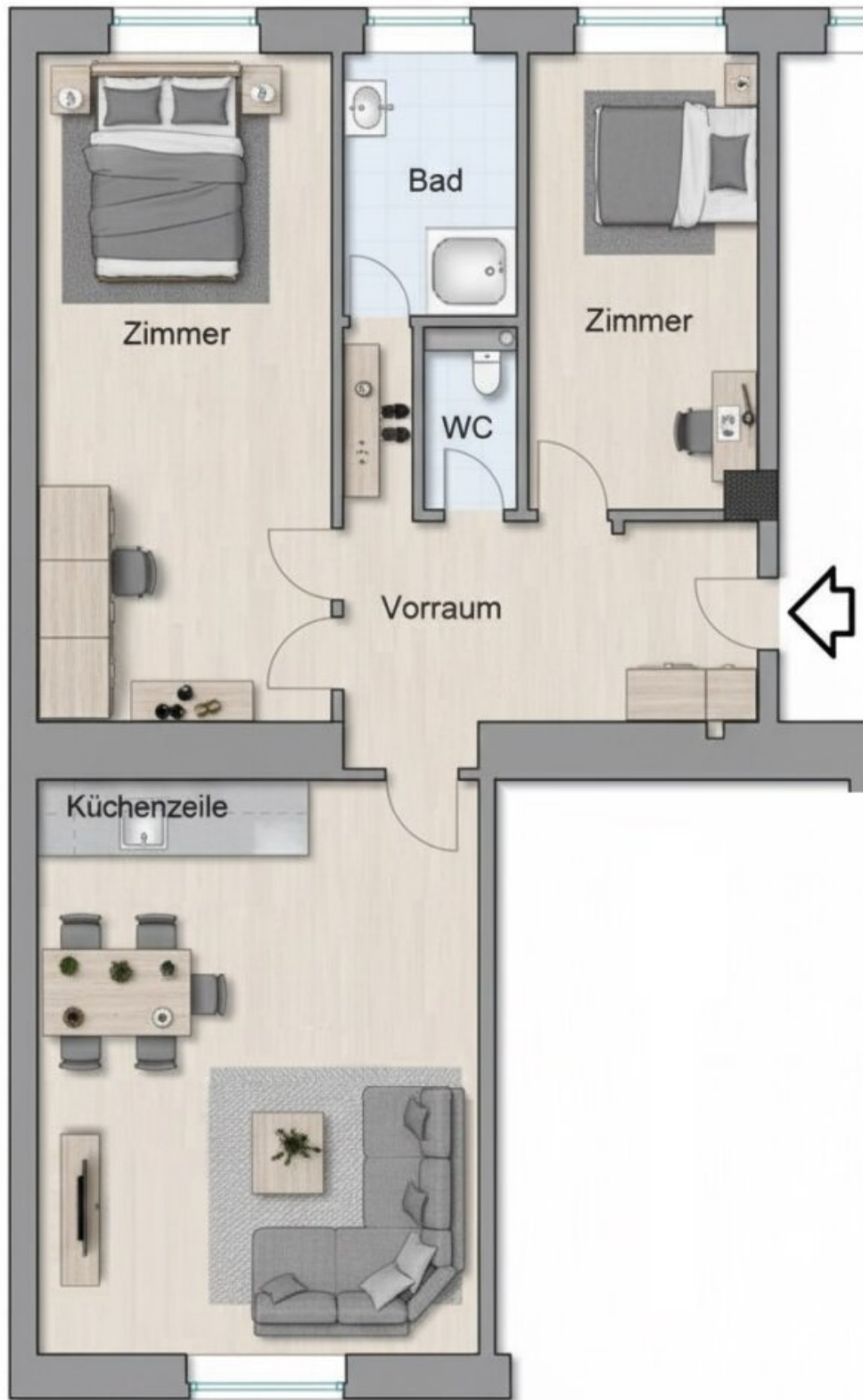












# Objektbeschreibung

## Neuwertige Eigentumswohnung – Ideal für Investoren!

Wir freuen uns, Ihnen diese moderne Etagenwohnung im 4. Liftstock eines gepflegten Gebäudes in Wien anzubieten. Diese Immobilie ist perfekt für junge Familien oder Investoren, die eine attraktive Kapitalanlage in einer begehrten Lage suchen.

- **Lage:** 1100 Wien – zentral und gut angebunden, umgeben von allen wichtigen Annehmlichkeiten.
- **Kaufpreis:** eine hervorragende Gelegenheit, in den Wiener Immobilienmarkt zu investieren.
- **Fläche:** 52,40 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 3 Zimmer – ideal für Paare oder kleine Familien - hervorragender Grundriss für Eigennutzer oder Vermietung
- **Zustand:** Die Wohnung ist neuwertig und bietet modernes Wohnen in einem attraktiven Umfeld.

## Räumliche Aufteilung:

- Vorraum
- Geräumiges Wohnzimmer mit Einbauküche
- 2 separate Kabinette
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

**Ausstattung:** Die Wohnung überzeugt mit Fliesen und Parkett, einer modernen Gasheizung (Gas-Therme) sowie einem Bad mit Fenster und Dusche. Ein Personenaufzug ist vorhanden, um den Zugang zu erleichtern.

**Verkehrsanbindung:** Hervorragende Erreichbarkeit durch die Buslinie 7A, U1, Straßenbahnlinien 0 & 11 und dem Hauptbahnhof in unmittelbarer Nähe.

**In der Nähe:** Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Schritte entfernt

Diese **Wohnung** eignet sich hervorragend als **Kapitalanlage**, da der **angemessene Mietzins** zur Anwendung kommt. Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese neuwertige Wohnung zu investieren!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Besichtigungstermine sind auch am Wochenende möglich unter 0664 38 17 061, Anton De Icco**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap