

## Charmante 3-Zimmer Wohnung mit Loggia in 1160 Wien – gepflegt und großzügig!



Wohn- Esszimmer

**Objektnummer: 9002**  
**Eine Immobilie von RIT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,94
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,30 €
<b>USt.:</b>	19,43 €

## Ihr Ansprechpartner



### Evelyn Pellmann

RIT - Rihacek Immobilien Treuhand  
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21  
1230 Wien

T +43 1 87 96 333  
H +43 699 187 96 333

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

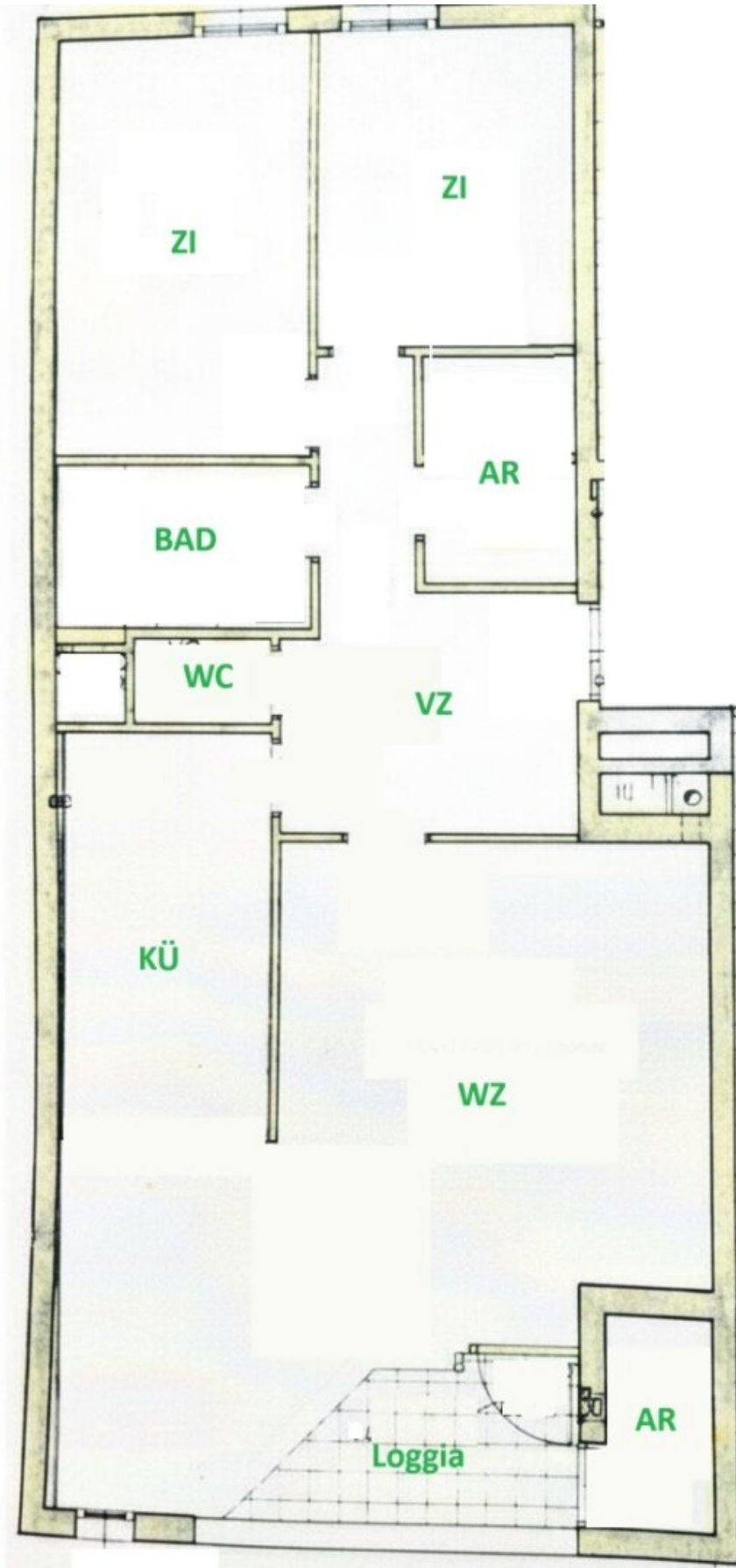












## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im ersten Stock bietet auf großzügigen 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein perfektes Umfeld für Paare, Familien oder alle, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

Der durchdachte Grundriss schafft eine helle und freundliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Die drei Zimmer sind vielseitig nutzbar – ob als gemütliches Wohnzimmer, ruhiges Schlafzimmer oder praktisches Arbeitszimmer. Besonders hervorzuheben ist die einladende Loggia, die Ihnen an warmen Tagen einen wunderbaren Rückzugsort im Freien bietet, um entspannt den Tag ausklingen zu lassen oder den Morgen mit einer Tasse Kaffee zu beginnen.

Die Lage könnte kaum besser sein: Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof gelangen Sie schnell und bequem an Ihr Ziel – sei es der Arbeitsplatz, die Innenstadt oder das Umland. Außerdem profitieren Sie von einer Vielzahl an nahegelegenen Einrichtungen, die Ihren Alltag erleichtern und bereichern. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind ebenso in unmittelbarer Nähe wie Schulen, Kindergärten und höhere Schulen, die Ihren Kindern eine erstklassige Bildung ermöglichen.

Für Ihre täglichen Besorgungen stehen Supermärkte, Bäckereien und sogar ein Einkaufszentrum bereit, sodass Sie alles Nötige schnell erreichen können. So genießen Sie urbane Infrastruktur und Nahversorgung auf höchstem Niveau.

Der Kaufpreis macht diese attraktive Wohnung zu einer lohnenden Investition in Ihre Zukunft. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie, die Ihnen und Ihrer Familie ein behagliches und komfortables Zuhause in einem der gefragtesten Gebiete Wiens bietet.

**Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

**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://rit.service.immo/registrieren/de) - <https://rit.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.