

# Top 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz in 1100 Wien – 66m<sup>2</sup>,



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/310**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,00 €
<b>USt.:</b>	15,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heidi Walzhofer**

RKM Immobilien

Charasgasse 6  
1030 Wien

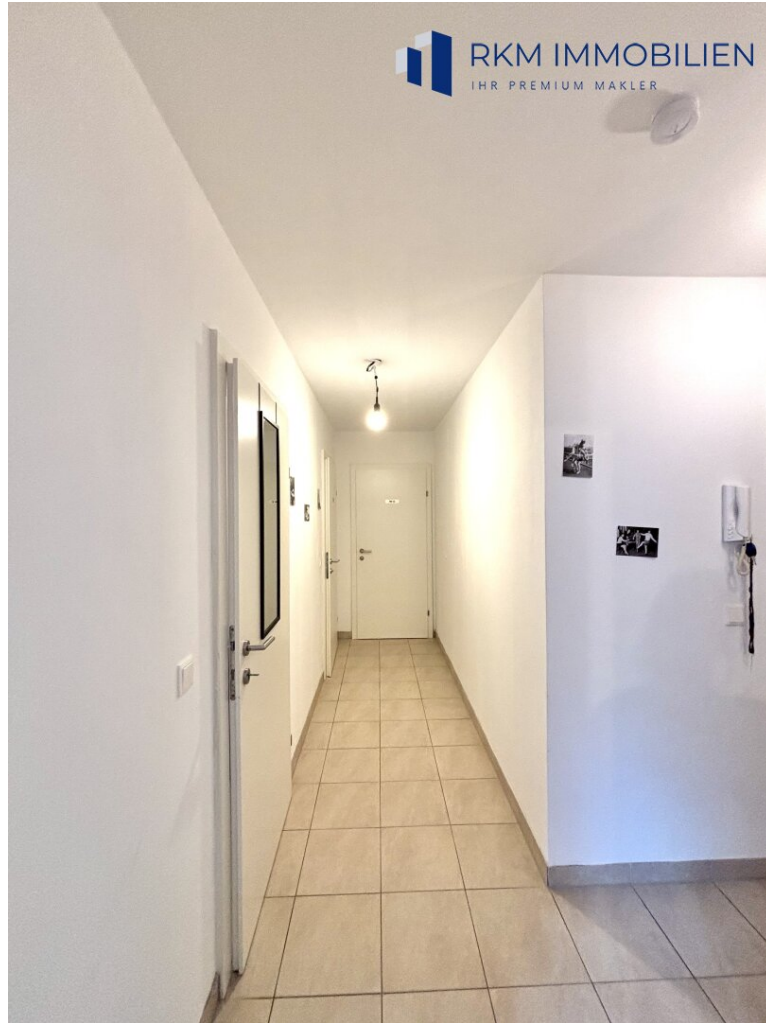
T +43 676 390 88 09

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





TOP 46  
NF.: 65.90m<sup>2</sup>  
Balkon: 2.59m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1100 Wien! Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 5. Stock bietet auf großzügigen 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein perfektes Umfeld für Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Wohnen mit hohem Komfort schätzen.

Die gepflegte Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume. Die moderne Einbauküche ist ideal für Kochliebhaber und verbindet Funktionalität mit stilvollem Design. Genießen Sie entspannte Stunden auf dem sonnigen Balkon, der zum Verweilen und Abschalten einlädt.

Komfort wird hier großgeschrieben: Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 5. Etage, wo Sie Ihr neues Domizil erwartet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – perfekt für entspannende Momente nach einem langen Tag. Hochwertiges Fertigparkett verleiht der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Kabel- und Satelliten-TV sind bereits angeschlossen, sodass Sie direkt mit Ihrem Entertainment starten können.

Ein besonderes Highlight ist der zugehörige Stellplatz in der Tiefgarage – Ihr Fahrzeug ist sicher und geschützt untergebracht, was in der Stadt einen unschätzbaren Vorteil darstellt.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit Bus und U-Bahn in unmittelbarer Nähe. Somit sind Sie schnell und bequem in der Innenstadt oder an anderen wichtigen Punkten Wiens. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt (Hofer ca. 300 m Spar ca. 300 m u. Lidl ca. 375 m), Bäckerei (ca. 250 m) befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie wichtige Einrichtungen wie Arzt ((Allgemeinmediziner ca. 350 m), Apotheke (ca. 80 m), Schule und Kindergarten (ca. 20 - 500 m). So ist für Ihre Gesundheit, Bildung und den täglichen Bedarf bestens gesorgt.

Diese Wohnung verbindet urbanes Lebensgefühl mit praktischem Komfort und einer erstklassigen Lage. Der Kaufpreis von € 235.000,00 € bietet Ihnen eine attraktive Gelegenheit, sich Ihren Wohntraum in 1100 Wien zu erfüllen. Weiters wird ein Tiefgaragenstellplatz um € 20.000,00 angeboten.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 festgehaltenen Vereinbarungen.

Einige Fotos sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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