

**Preisreduziert: Helle 68 m<sup>2</sup> Wohnung mit großer separater  
Küche (15 m<sup>2</sup>) – € 215.000**



**Objektnummer: 7939/2300162951**

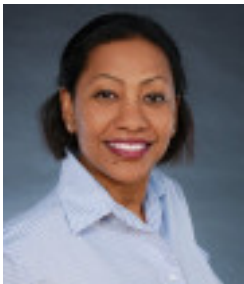
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Nutzfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,39 €
<b>USt.:</b>	17,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Maie Solman**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410039

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Highlights der Wohnung:

- Kein Altbau – keine Richtwertmietzins-Beschränkung
- Preis reduziert von € 260.000 auf € 215.000
- Fenster auf beiden Seiten – sehr gute Durchlüftung
- Helle Wohnung mit freiem Himmelsblick
- Gute Raumaufteilung mit Bad mit Badewanne, separatem WC und Abstellraum.
- Ruhige Lage
- Gute Vermietbarkeit / Investmentpotenzial
- Viel Tageslicht durch offene Umgebung

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Alten Donau – einem der beliebtesten Erholungsgebiete Wiens. Ob Spaziergänge am Wasser, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen – hier genießen Sie hohe Lebensqualität direkt vor der Haustüre.

Nur wenige Meter entfernt befindet sich die Straßenbahnhaltestelle der Linien 25, 26 und 27.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch bei der Finanzierung gerne unterstützend zur Seite.

Bei Interesse sende ich Ihnen gerne die Pläne sowie weitere Fotos zu und stehe selbstverständlich auch für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap