

**FAMILIENHIT! MODERN! GROßZÜGIG! Helle 5-Zi.
Wohnung mit 2 Bädern, Aufzug & Einbauküche in 1210
Wien!**



Objektnummer: 1757/570

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,59 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	524.900,00 €
Kaufpreis / m²:	3.787,43 €
Betriebskosten:	222,71 €
USt.:	41,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

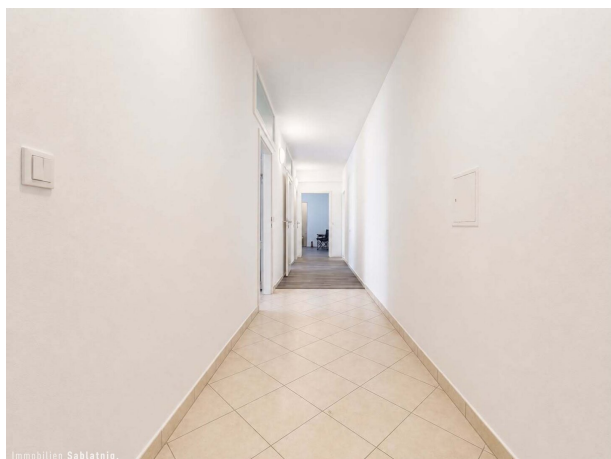
Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.





Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.

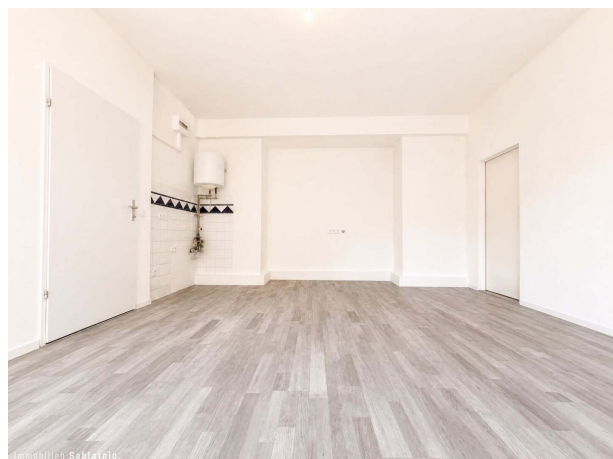




Immobilien.Sablatnig



Immobilien.Sablatnig



Immobilien.Sablatnig



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien – einer großzügigen und gepflegten Etagenwohnung, die mit viel Platz, durchdachter Raumaufteilung und zahlreichen Modernisierungen überzeugt. Auf rund 138,59 m² Wohnfläche erwarten Sie fünf Zimmer, hochwertige Ausstattungsmerkmale und ein Wohnkomfort, der sowohl Familien als auch anspruchsvolle Paare begeistern wird.

Eckdaten im Überblick

Wohnfläche: ca. 138,59 m²

Zimmer: 5

Stockwerk: 1. Etage

Heizung: Gas-Zentralheizung

Heizungsanlage: erneuert 2017

Heizkörper: erneuert 2021

Elektrik: komplett erneuert 2021

Böden: Fliesen & Laminat (darunter hochwertiger Parkettboden vorhanden)

Küche: Einbauküche

Badezimmer: 2 Badezimmer mit Fenster, davon eines mit Eckbadewanne

WCs: 2 separate WCs, eines mit Lüftung

Fenster: Schallschutzfenster

Sicherheit: Einbruchsschutzgitter vor den Fenstern

Internet: Netzwerk- und Internetanschluss in jedem Raum

Serverkasten: vorhanden, inklusive zentraler Verkabelung aller Räume

Aufzug: Personenaufzug

Besonderheiten: riesiges Vorzimmer, kleiner Abstellraum beim Schlafzimmer

Ausblick: beeindruckender Stadtblick

Die Wohnung überzeugt durch ihre außergewöhnlich großzügige Raumaufteilung. Bereits das große Vorzimmer vermittelt ein offenes und einladendes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Mit insgesamt fünf Zimmern eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Homeoffice-Nutzer oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen. Besonders praktisch ist der kleine Abstellraum, der direkt an das Schlafzimmer angrenzt und zusätzlichen Stauraum schafft.

Im Zuge umfangreicher Modernisierungen wurde die Elektrik im Jahr 2021 vollständig erneuert. Gleichzeitig wurden zusätzliche Steckdosen installiert und sämtliche Räume mit Internet- und Netzwerkanschlüssen ausgestattet. Im vorhandenen Serverkasten laufen alle Strom-, Telefon- und Internetleitungen zentral zusammen und bieten eine moderne Infrastruktur für Homeoffice und Multimedia-Anwendungen. Die beiden Badezimmer verfügen jeweils über Tageslicht. Eines der Badezimmer ist mit einer komfortablen Eckbadewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein. Zwei separate WCs sorgen zusätzlich für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Die Wohnung verfügt über hochwertige Schallschutzfenster sowie einbruchssichere Fenstergitter, die sowohl für Ruhe als auch für ein erhöhtes Sicherheitsgefühl sorgen.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in ausgezeichnetem Zustand. Die Heizungsanlage wurde 2017 erneuert und mit einem modernen Dachabzug ausgestattet. Sämtliche Heizkörper wurden im Jahr 2021 ausgetauscht und sorgen gemeinsam mit der Gas-Zentralheizung für ein angenehmes Raumklima.

Ein weiteres Highlight ist der unter dem Laminatboden vorhandene Echtholzparkettboden, der bei Bedarf aufgearbeitet werden kann und zusätzliches Potenzial für eine hochwertige Wohnraumgestaltung bietet.

Die Lage könnte kaum besser sein: Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss ermöglicht maximale Flexibilität im Alltag. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum in unmittelbarer Umgebung.

Hier können Sie sofort einziehen und sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten:

Axel Pagacz

? +43 678 129 30 10

?? pagacz@immobilien-sablatnig.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap