

## **Top sanierter Erstbezug im 4. OG ohne Lift**



**Objektnummer: 6766**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münchenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,13 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,21
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	94,97 €
USt.:	9,50 €
Provisionsangabe:	

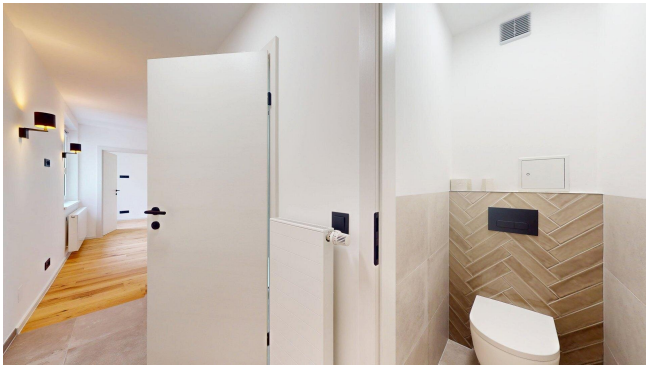
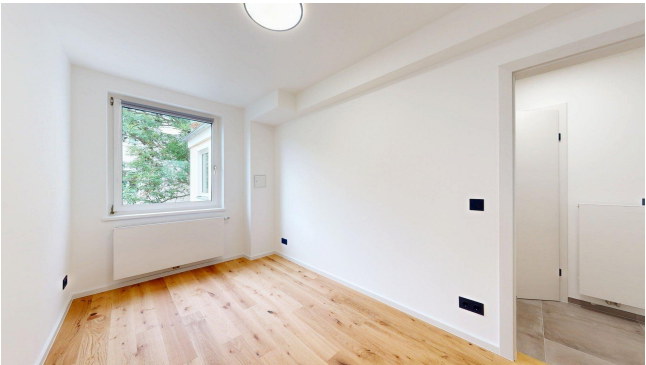
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

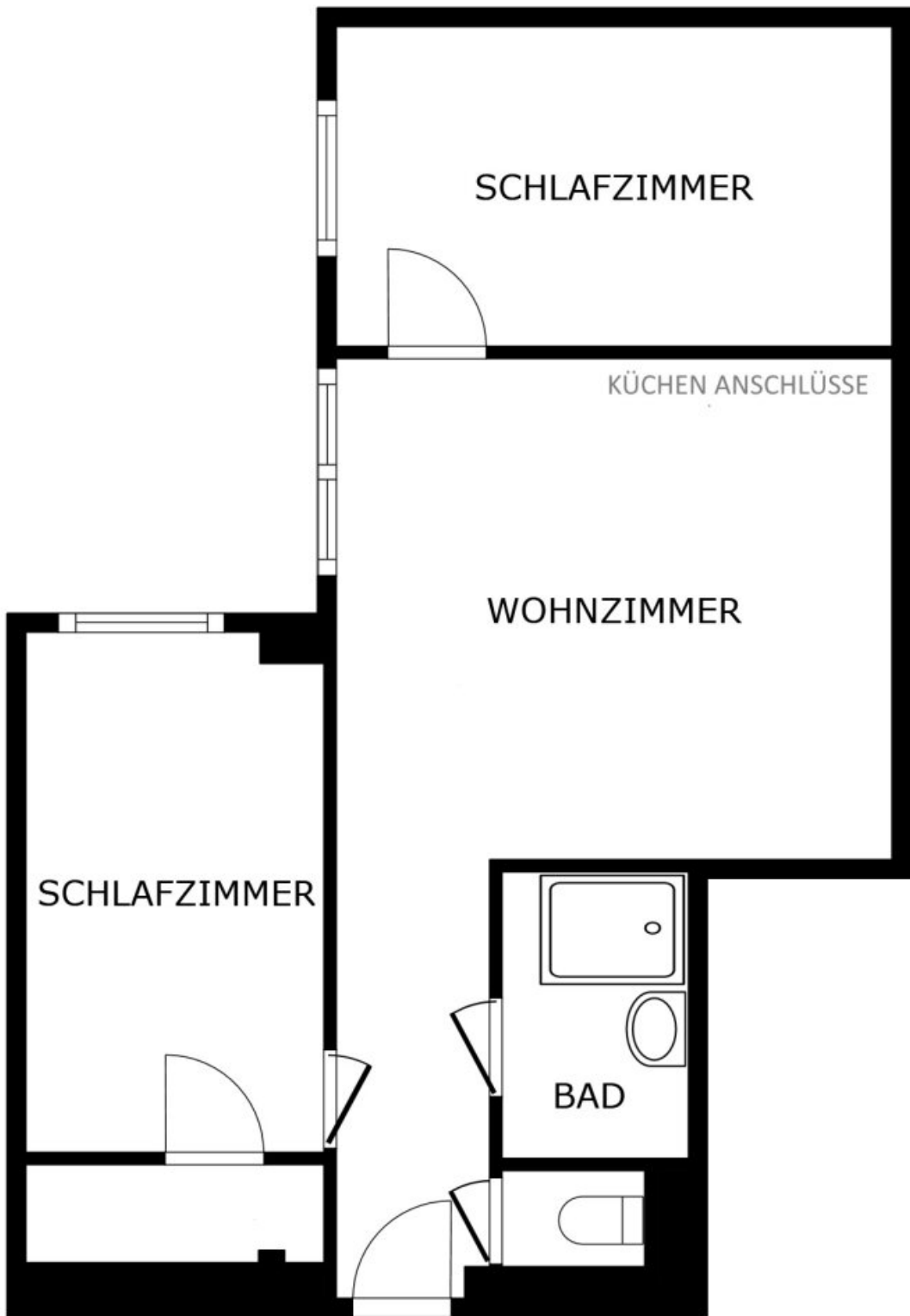


**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90







4.STOCKWERK

## Objektbeschreibung

In der **Münchenstraße in 1120 Wien, Hetzendorf**, gelangt ein **hochwertig sanierter 3-Zimmer-Erstbezug** mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf. Die Einheit liegt im **4. Obergeschoß ohne Lift**, in angenehmer Ruhelage, und wurde 2026 umfassend generalsaniert.

Die Immobilie eignet sich besonders für **junge Käuferinnen und Käufer, Paare, Singles mit Homeoffice-Bedarf oder Anleger**, die eine sofort nutzbare, modern ausgeführte Stadtwohnung mit **guter Raumaufteilung** suchen. Drei separat nutzbare Zimmer ermöglichen flexible Wohnkonzepte – etwa Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder eine **kompakte WG-Nutzung**.

Die Sanierung wurde hochwertig und mit Liebe zum Detail umgesetzt: helle Wandflächen, schöner Parkettboden, moderne Türen, stimmige Beleuchtung, ein neues Badezimmer mit Dusche, separates WC sowie praktische Nebenflächen wie Abstellraum und Kellerabteil. Besonders hervorzuheben ist die zusätzliche **Wanddämmung zum Nachbarn** hin, die den Wohnkomfort verbessert.

Die Küche ist bewusst noch nicht installiert. Dadurch können Sie die Küchenlösung frei nach eigenen Vorstellungen planen; die Anschlüsse sind bereits vorbereitet.

*Nähere Details finden Sie in Ihrem persönlichen Expose.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap