

**Sonnige 68 m<sup>2</sup> Wohnung in ruhiger Lage mit großer Küche  
und freiem Himmelsblick**



**Objektnummer: 7939/2300162984**

**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>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<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>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,85
<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



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
- 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.

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