

## Wohnen auf einer Ebene – hell und ruhig



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2142/22237**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kölgengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 61,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	116,80 €
Heizkosten:	144,21 €
USt.:	37,77 €
Provisionsangabe:	

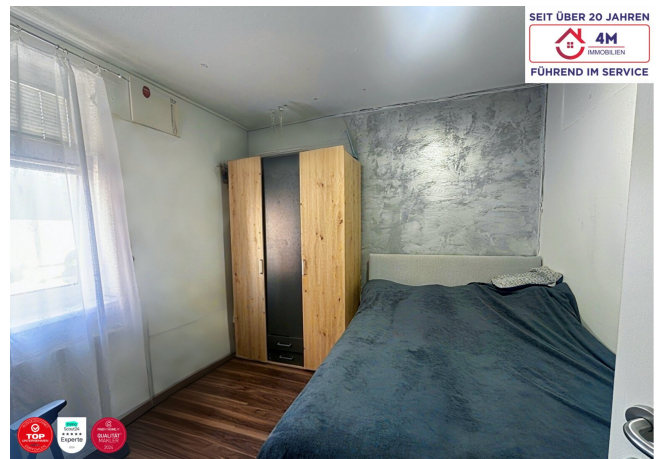
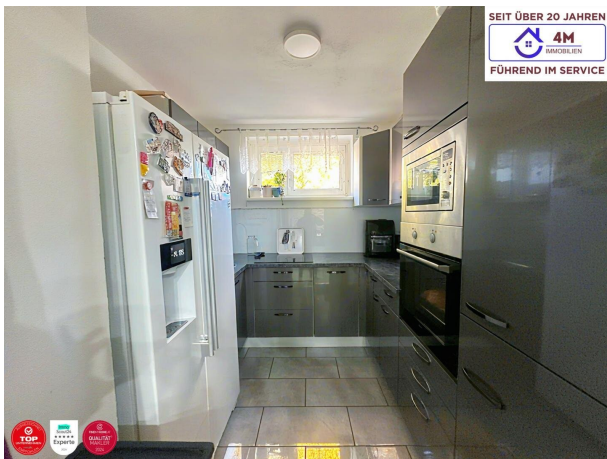
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Hoffmann**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG





SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



## Objektbeschreibung

Diese ca. 80 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung überzeugt durch hochwertige Materialien und einen sehr gepflegten Zustand. Alles wirkt ruhig, durchdacht und alltagstauglich.

Der großzügige Wohnbereich ist hell und angenehm proportioniert. Hochwertige Böden und dreifach verglaste Fenster sorgen für Wohnkomfort, Ruhe und gute Energieeffizienz gerade im Erdgeschoss ein spürbarer Vorteil.

Die separate Küche präsentiert sich in einem modernen, zeitlosen Design. Glatte, hochwertige Fronten in neutralen Farbtönen, kombiniert mit einer dunklen Arbeitsplatte, schaffen einen eleganten Kontrast. Die Einbauküche ist vollständig ausgestattet, bietet viel Stauraum und eine logisch geplante Arbeitsfläche.

Das Badezimmer ist in warmen, neutralen Farben gehalten, mit hellen Fliesen und dunkleren Akzenten. Bad und WC sind getrennt, beide gepflegt und zeitlos ausgeführt. Zusätzlicher Stauraum innerhalb der Wohnung rundet das stimmige Gesamtbild ab.

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Großzügiger, heller Wohnbereich
- Hochwertige Bodenbeläge
- Moderne Einbauküche mit klaren Fronten, dunkler Arbeitsplatte und integrierten Geräten
- Zusätzlicher Stauraum
- Gepflegter Zustand

## LAGE:

- Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet des 11. Wiener Gemeindebezirks. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie Grün- und Erholungsflächen sind in der näheren Umgebung bequem erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in fußläufiger Distanz und ermöglichen eine rasche Verbindung zu zentralen Verkehrsknotenpunkten.

- Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus) finden Sie in unmittelbarer Nähe (fußläufig 5 Min.).

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- Bus 69A, 73A
- Straßenbahn 11

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Danijela Hoffmann unter der Telefonnummer +4366488514861 oder per E-Mail unter dani@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <3.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap