

## Urban leben, entspannt wohnen – helle Wohnung im beliebten 3. Bezirk mit Loggia



Wohnküche

**Objektnummer: 2142/22248**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aspangstrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,42
Kaufpreis:	624.900,00 €
Betriebskosten:	150,27 €
USt.:	19,15 €
Provisionsangabe:	

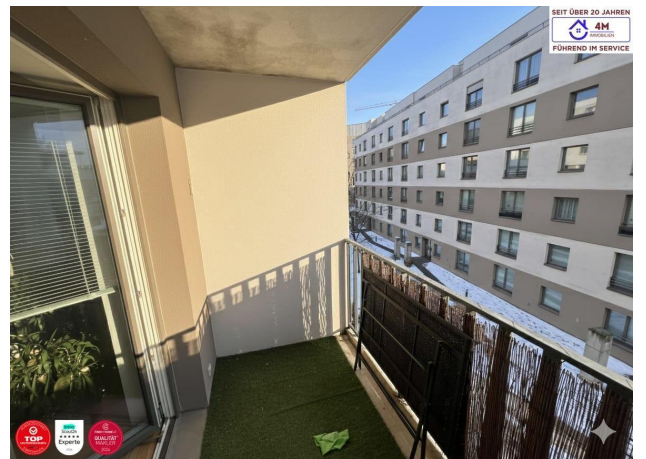
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

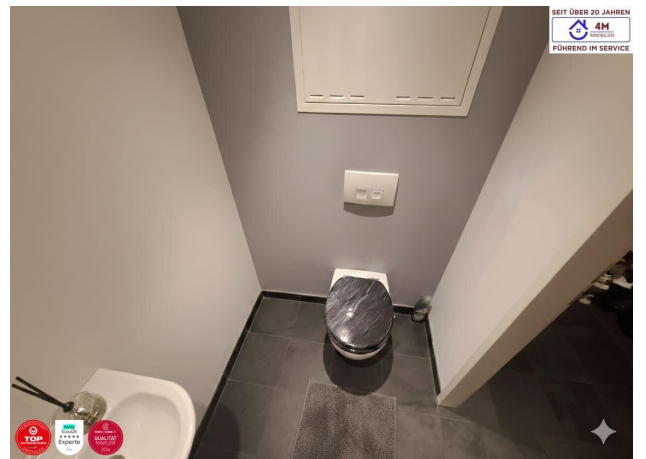
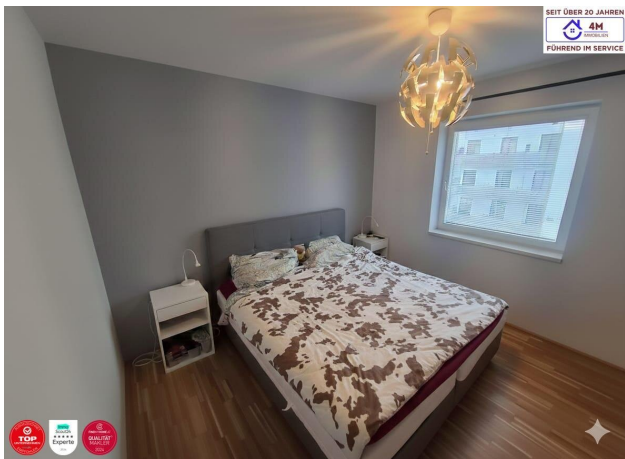
## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Vollmost**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG





SEIT ÜBER 20 JAHREN



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne und hochwertig ausgestattete Neubauwohnung im 3.Stock mit optimaler Raumaufteilung und Loggia in gefragter Lage nahe dem Rennweg. Die Wohnung besticht durch ihre zeitgemäße Architektur, helle Räume und ein durchdachtes Wohnkonzept, das höchsten Wohnkomfort bietet.

### Raumaufteilung

#### Großzügige Wohnküche mit Loggia

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, die Loggia bietet zusätzlichen Freiraum und erhöht die Wohnqualität spürbar.

#### Schlafzimmer

Ruhig gelegen und ideal als privater Rückzugsort.

#### Arbeits- oder Kinderzimmer

Flexibel nutzbar – perfekt für Homeoffice, Kinderzimmer oder Gäste.

#### Badezimmer

Modern ausgestattet und funktional gestaltet, Waschmaschinenanschluss

#### Separates WC

### Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau aus dem Jahre 2011 und präsentiert sich in einem modernen, sehr gepflegten Zustand. Hochwertige Materialien, klare Linien und eine zeitlose Ausstattung schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer begehrten Wohngegend nahe dem Rennweg und überzeugt durch ihre exzellente Verkehrsanbindung. Öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen eine rasche Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Knotenpunkten.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, HTL, Krankenhaus und Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Grünflächen und Erholungsräume, wie Schweizergarten sind ebenfalls schnell erreichbar.

Strassenbahn: 18, O, 71, 1

U-Bahn: U3

Bus: N71

Schnellbahn: Rennweg viele Verbindungen inklusive Flughafen

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Dieter Vollmost +43 664 75134185

dieter@4m-immo.at

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.**

**VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?**

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap