

**Helle 4-Zi Wohnung mit Loggia & Garage in 1100 Wien –
Traumhaft & zentral!**



Loggia

Objektnummer: 7939/2300163065

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	95,85 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,44 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,00
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	502,86 €
Heizkosten:	78,25 €
Provisionsangabe:	

15.660,00 € inkl. 20% USt.

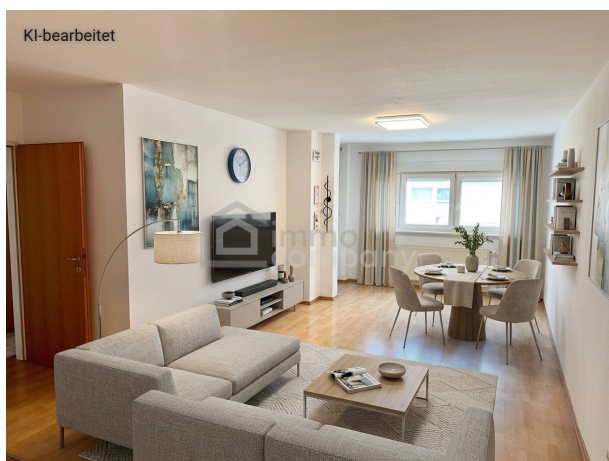
Ihr Ansprechpartner



Ivan Tadijanovic

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410053







*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.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks! Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung bietet mit einer großzügigen Fläche von 87,09 m² den idealen Raum für Paare, Familien oder alle, die Wert auf Komfort und urbanes Wohnen legen.

Der durchdachte Grundriss schafft eine helle und freundliche Atmosphäre, die durch die moderne Ausstattung perfekt ergänzt wird. Die Wohnung verfügt über eine stilvolle Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt, und ist mit hochwertigen Fliesen sowie Laminatböden ausgestattet. Das Badezimmer lädt mit einer entspannenden Badewanne zum Verweilen ein.

Zur Wohnung gehört eine praktische Garage, die Ihr Fahrzeug sicher unterbringt. Außerdem stehen Ihnen ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Abstellraum zur Verfügung, die für Ordnung und zusätzlichen Stauraum sorgen.

Die Lage dieser Immobilie ist ebenso überzeugend: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie jederzeit bestens vernetzt und schnell in ganz Wien unterwegs. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Arzt, Apotheke und Klinik über Schulen, Kindergärten und Universitäten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien.

Highlights:

- **Loggia**
- **Garage**
- **1,5 km bis zur Tangente**
- **Keller**
- **4 Zimmer**

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 87,09 m²
- **Loggia:** ca. 8,85 m²
- **Wohnnutzfläche:** 95,94 m²
- **Keller**
- **Garage**
- **Vier Zimmer**

Baujahr:

- 1999

Heizung:

- Fernwärme

Betriebskosten und Nebenkosten

- Rücklage
- Verwaltung
- Betriebskosten
- Heizung
- Warmwasser
- **Insgesamt: 581,11,-EURO**

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1100 Wien – hier wohnen Sie mittendrin und doch ruhig, komfortabel und stilvoll. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap