# Erstbezug ! 100 qm + 27 qm Terrasse für unter EUR 400.000,- nahe Wienerberg City



**Objektnummer: 7939/2300163093**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 1978 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 100,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 100,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 399.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 430,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Zsuzsanna Kiss**

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













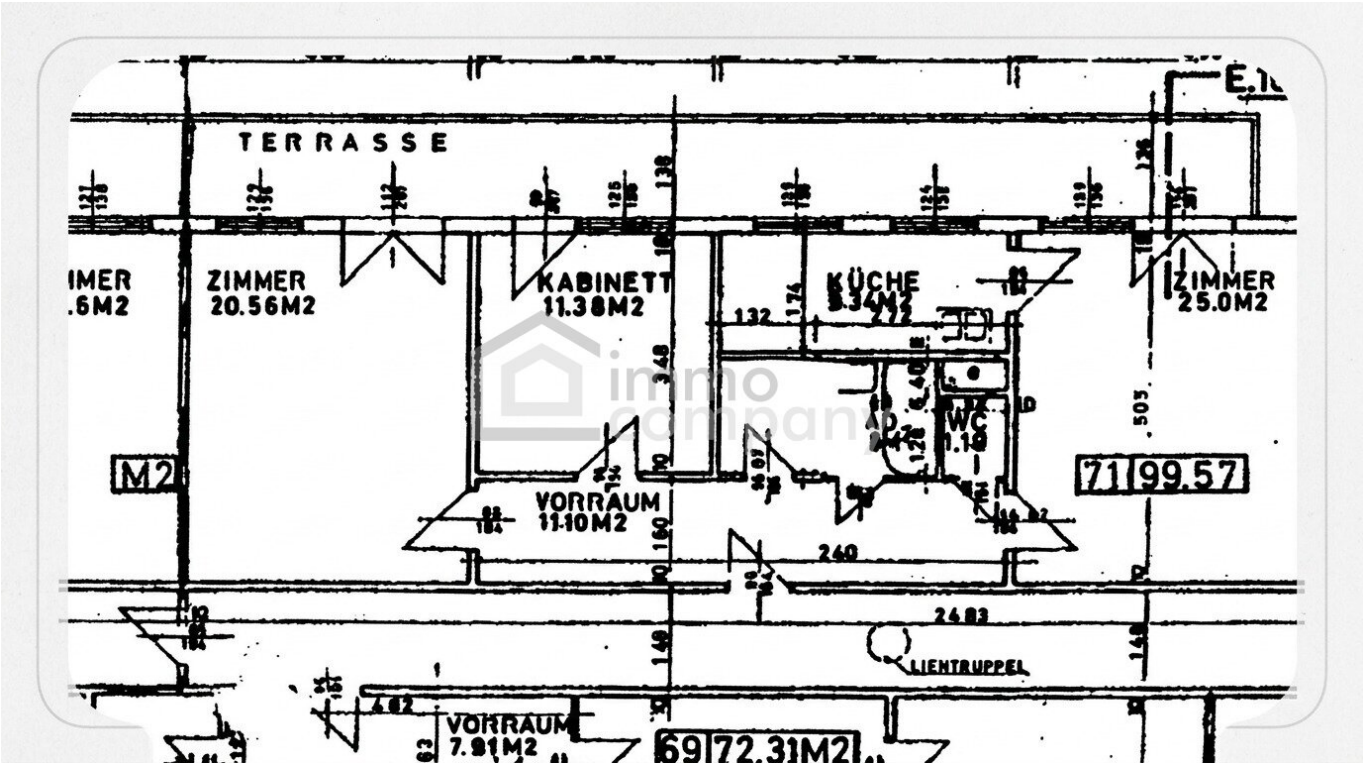


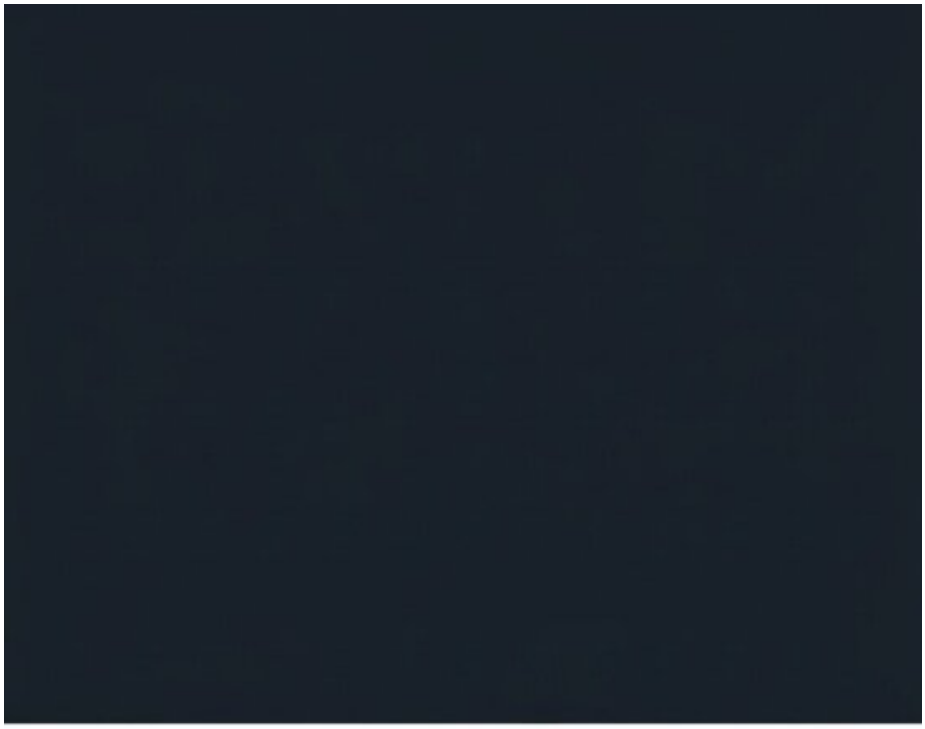




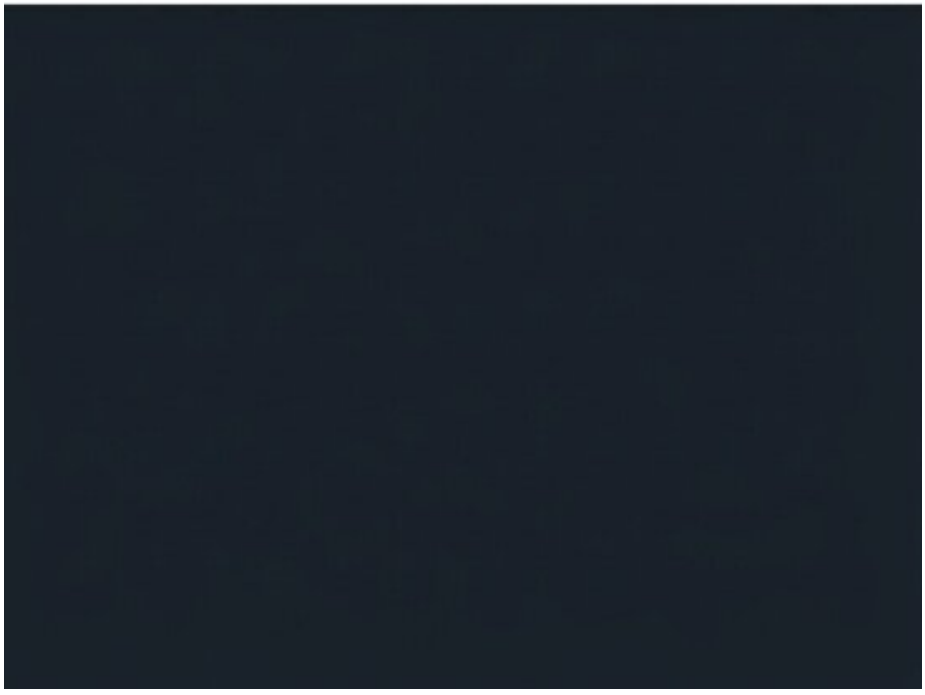



Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at


TERRASSE
ZIMMER
20.56M2
KABINETT
11.38M2
KÜCHE
ZIMMER
25.0M2
WC
1.10
M2
71 99.57
VORRAUM
11.10M2
240
24.83
LIENTRUPPEL
VORRAUM
7.91M2
69 72.31M2




Schlafzimmer
ca. 18m²
Wohnzimmer
ca. 25m²
WC
ca. 1m²
Bad
ca. 3m²
Vorraum
ca. 7m²
Esszimmer
ca. 18m²
Schlafzimmer
ca. 21m²
Küche
ca. 9m²
Terrasse
ca. 24m²



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Wohntraum im 10. Bezirk Wiens – eine exklusive 4-Zimmer-Wohnung auf dem 7.Liftstock mit großzügigen 100 m² zzgl. 27 m² hofseitige Terrasse in absoluter Ruhelage, die modernen Wohnkomfort und urbanes Lebensgefühl perfekt verbindet. Sie erwartet hier ein vollständig saniertes Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre und 3 Schlafzimmer plus ein grosses Wohnzimmer mit Küche.

Ein Highlight ist die großzügige Terrasse, die aus jedem Zimmer erreichbar und die Ihnen einen beeindruckenden Bergblick und Sonnenuntergang bietet – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder gesellige Abende mit Familie und Freunden zu genießen.

Praktisch und komfortabel präsentiert sich die Wohnung mit zwei separaten WCs sowie einem neuen modernen Badezimmer mit grosser ebenerdigen Dusche. Die neue Einbauküche ist funktional und stilvoll gestaltet, und verbunden mit dem grosszügigen Wohnzimmer, sodass Kochen zum Vergnügen wird.

Fernwärme sorgt für wohlige Wärme und effiziente Energienutzung.

Der Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihr neues Zuhause, und der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum sowie das eigene grosse Kellerabteil erleichtert den Alltag erheblich. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn Nr. 1 vor der Haustür und den nahen Hauptbahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm gestaltet: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser gewährleisten eine optimale medizinische Versorgung. Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, was diese Wohnung besonders für Familien attraktiv macht. Supermärkte und Bäckereien in der Umgebung sorgen dafür, dass Ihre Einkäufe schnell und stressfrei erledigt sind.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch eine perfekte Lage mit allen urbanen Annehmlichkeiten vor der Tür. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Wien

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

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 <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

**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 <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap