# Neuwertige 2-Zi-Balkonwohnung in Ruhelage nahe U6 Niederhofstrasse

**Objektnummer: 7939/2300163218**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Baujahr:** | 1960 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 56,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 62,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 435.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 200,00 € |
| **USt.:** | 20,00 € |

**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

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

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1120 Wien – einer modernen und neuwertigen 2-Zimmer-Etagenwohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese attraktive Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Hauses und bietet auf großzügigen 56 m² Wohnfläche ein durchdachtes und komfortables Wohnkonzept. Die Wohnung ist hochwertig möbliert und wird möbliert  übergeben.

Der helle Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden lädt zum Verweilen ein und öffnet sich zum einladenden 6-qm-grossen Balkon, von dem Sie einen beeindruckenden Stadtblick genießen können – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder den Morgenkaffee mit Aussicht zu genießen. Die moderne Designer-Einbauküche mit Markengeräten ist funktional und stilvoll gestaltet, ideal für alle, die gerne kochen und Gäste bewirten.

Das Badezimmer ist mit sowohl Badewanne als auch Dusche ausgestattet, sodass Sie je nach Stimmung zwischen einem schnellen Erfrischungsbad oder einem entspannenden Wellness-Moment wählen können. Für Ihren Komfort sorgt eine Etagenheizung, eine Klimaanlage, sowie Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss. Ein Personenaufzug erleichtert den Alltag und macht den Wohnkomfort komplett.

Die Lage könnte kaum besser sein: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind U-Bahn U6 und U4, Straßenbahn und Bahnhof Meidling schnell zu Fuss erreichbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und höhere Schulen. Für Ihre Einkäufe stehen mehrere Supermärkte, Bäckerei und Einkaufszentrum zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und bietet Ihnen eine perfekte Basis für Ihr neues Kapitel in Wien. Ob als Erstwohnung, Anlageobjekt oder Stadtwohnung für Paare – hier profitieren Sie von einem neuwertigen Zustand, durchdachtem Raumdesign und einer Top-Lage.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot zum Kaufpreis von 435.000 Euro. Ihr neues, komfortables Zuhause in 1120 Wien wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**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 <1.000m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap