# Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Erstbezug in 1180 Wien – 78m² Komfort!




KI-Wohnbereich

**Objektnummer: 1684/433**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1180 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 78,66 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 4,50 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 31,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 649.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 128,05 € |
| **USt.:** | 15,81 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

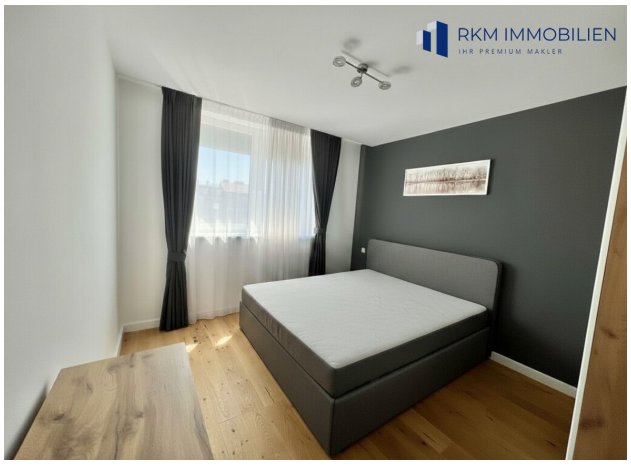
RKM Immobilien


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

## Top 10 • 4.OG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 78,66 m² |
| Balkon | 10.34 m² |

1 Vorraum
2 Wohnen/Esszimmer
3 Bad
4 WC
5 Küche
6 Zimmer
7 Zimmer
8 Ar.
9 Balkon




A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planskizzen. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021.

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk! Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und den atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Berge, die Stadt und das grüne Umfeld. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 78,66 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf komfortables und modernes Wohnen legen.

Der Erstbezug garantiert Ihnen eine nagelneue und top gepflegte Wohnung, die mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein elegantes Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme auch an kalten Tagen sorgt. Die moderne Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer verfügt über eine praktische Dusche, die Ihren Alltag angenehm gestaltet.

Der Balkon ist ein echtes Highlight und bietet Ihnen einen unvergleichlichen Blick ins Grüne sowie auf die Stadt und die Berge – der ideale Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder den Morgen mit einem Kaffee zu beginnen. Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind schnell erreichbar, sodass Sie jederzeit flexibel und schnell in ganz Wien unterwegs sind. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen – nahegelegene Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser bieten umfassende medizinische Versorgung. Für Familien sind Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen in unmittelbarer Nähe vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar und machen den Alltag einfach und angenehm.

Der Kaufpreis von 650.000,00 € spiegelt die hochwertige Qualität und die attraktive Lage dieser Wohnung wider. Nutzen Sie die Chance, in einem der beliebtesten Bezirke Wiens zu wohnen und profitieren Sie von einem stilvollen Erstbezug mit allem Komfort, den Sie sich wünschen können.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihre Traumwohnung im 18. Bezirk wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <500m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**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