

**URBAN! ZENTRAL! GEPFLEGT! Perfekte
1-Zimmer-Wohnung in Wien!**



Objektnummer: 1757/659

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,35 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	95,12 €
Heizkosten:	35,86 €
USt.:	16,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

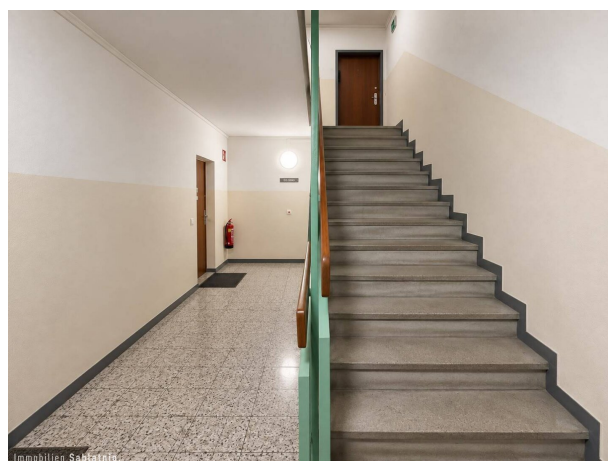
Ihr Ansprechpartner

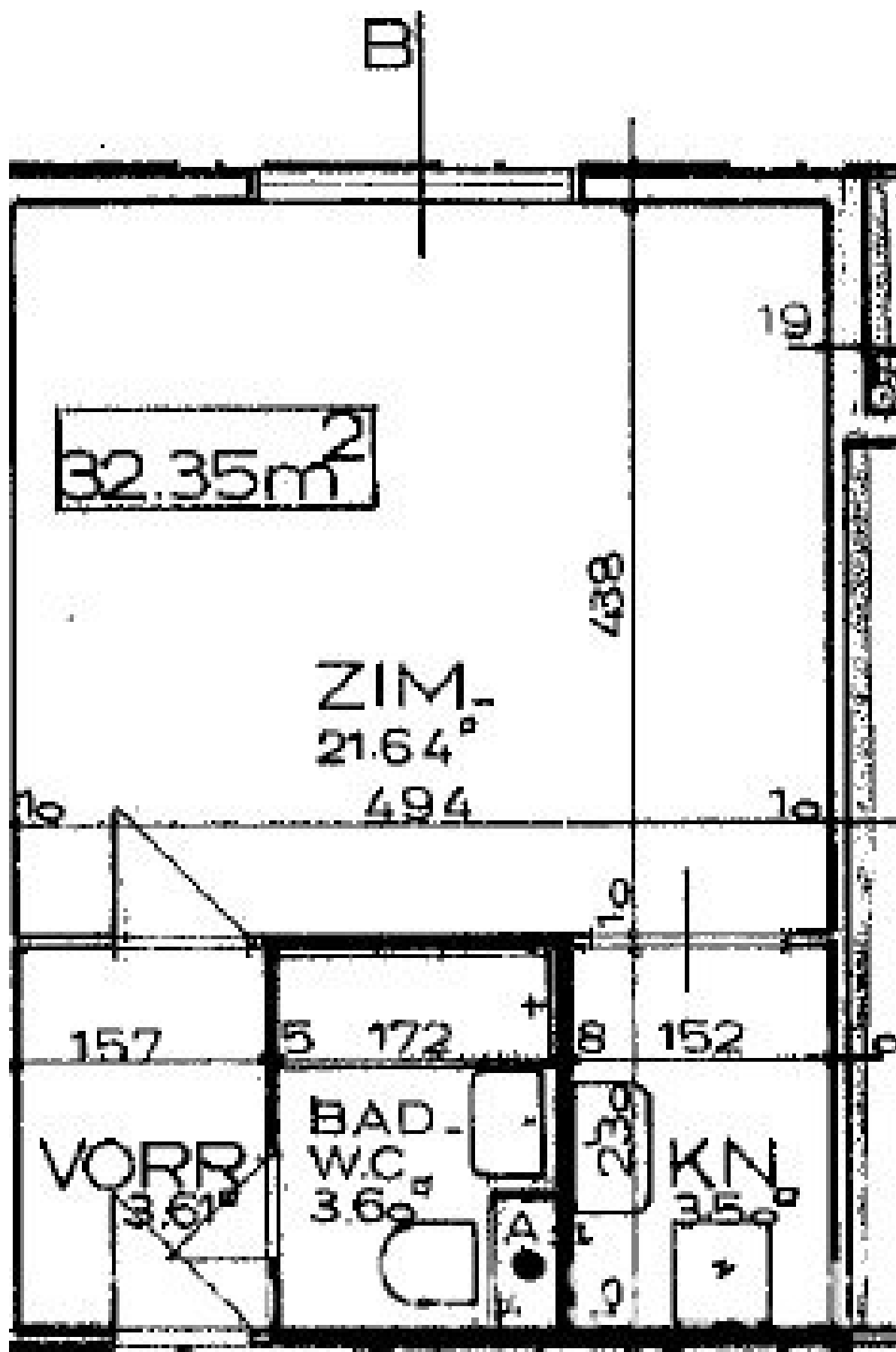


Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1100 Wien! Diese gepflegte Etagenwohnung in der 3. Etage überzeugt auf rund **32,35 m² Wohnfläche** mit einer durchdachten Raumgestaltung, praktischer Ausstattung und einer ausgezeichneten urbanen Lage.

Eckdaten im Überblick

Wohnfläche: ca. 32,35 m²

Zimmer: 1

Etage: 3. Etage

Heizung: Etagenheizung

Böden: Fliesen & Laminat

Küche: moderne Einbauküche

Badezimmer: Badewanne & Dusche

Baujahr: 1976

Lift: Personenaufzug

Zusätzlich: gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof & Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe

Die Wohnung präsentiert sich in einem **gepflegten Zustand** und bietet durch ihre kompakte, aber gut durchdachte Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Zimmer lässt sich ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten – ob als gemütlicher Wohn- und Schlafbereich, modernes Homeoffice oder praktische Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die **moderne Einbauküche** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet alles, was Sie für die Zubereitung Ihrer täglichen Mahlzeiten benötigen. Durch die funktionale Gestaltung wird auch auf kleiner Fläche ein angenehmes Wohngefühl geschaffen.

Das Badezimmer überzeugt mit einer besonders praktischen Ausstattung: Neben

einer **Badewanne steht Ihnen auch eine Dusche** zur Verfügung. Damit können Sie je nach Tagesablauf zwischen einem schnellen Start in den Tag und einem entspannten Bad am Abend wählen.

Für ein angenehmes Wohnambiente sorgen die Kombination aus **Fliesen und Laminat** sowie die individuelle Wärmeversorgung mittels **Etagenheizung**. Ein besonderes Highlight ist der schöne **Stadtblick**, den Sie aus der Wohnung genießen können und der das urbane Wohngefühl zusätzlich unterstreicht.

Der vorhandene **Personenaufzug** sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Ein gemeinschaftlicher **Wasch- und Trockenraum** steht ebenfalls zur Verfügung und bietet zusätzlichen praktischen Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung innerhalb Wiens sowie darüber hinaus. Auch der Autobahnanschluss ist rasch erreichbar – ein großer Vorteil für Pendler und alle, die flexibel unterwegs sein möchten.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt kaum Wünsche offen. **Ärzte, Apotheken und eine Klinik** sind ebenso schnell erreichbar wie **Schulen, Kindergärten und universitäre Einrichtungen**. Für den täglichen Einkauf befinden sich **Supermärkte und Bäckereien** in der näheren Umgebung.

Diese charmante Wohnung verbindet **kompaktes und komfortables Wohnen mit einer hervorragenden urbanen Lage**. Ob als erstes eigenes Zuhause, praktische Stadtwohnung oder interessante Anlageimmobilie – hier erwartet Sie eine attraktive Gelegenheit in Wien.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten:

Axel Pagacz

? +43 678 129 3010

?? pagacz@immobilien-sablatnig.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap