# Moderne 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – komplett renoviert




Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/436**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 1994 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 99,39 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 3,91 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 97,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,81 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

T +43 681 844 04 402








RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

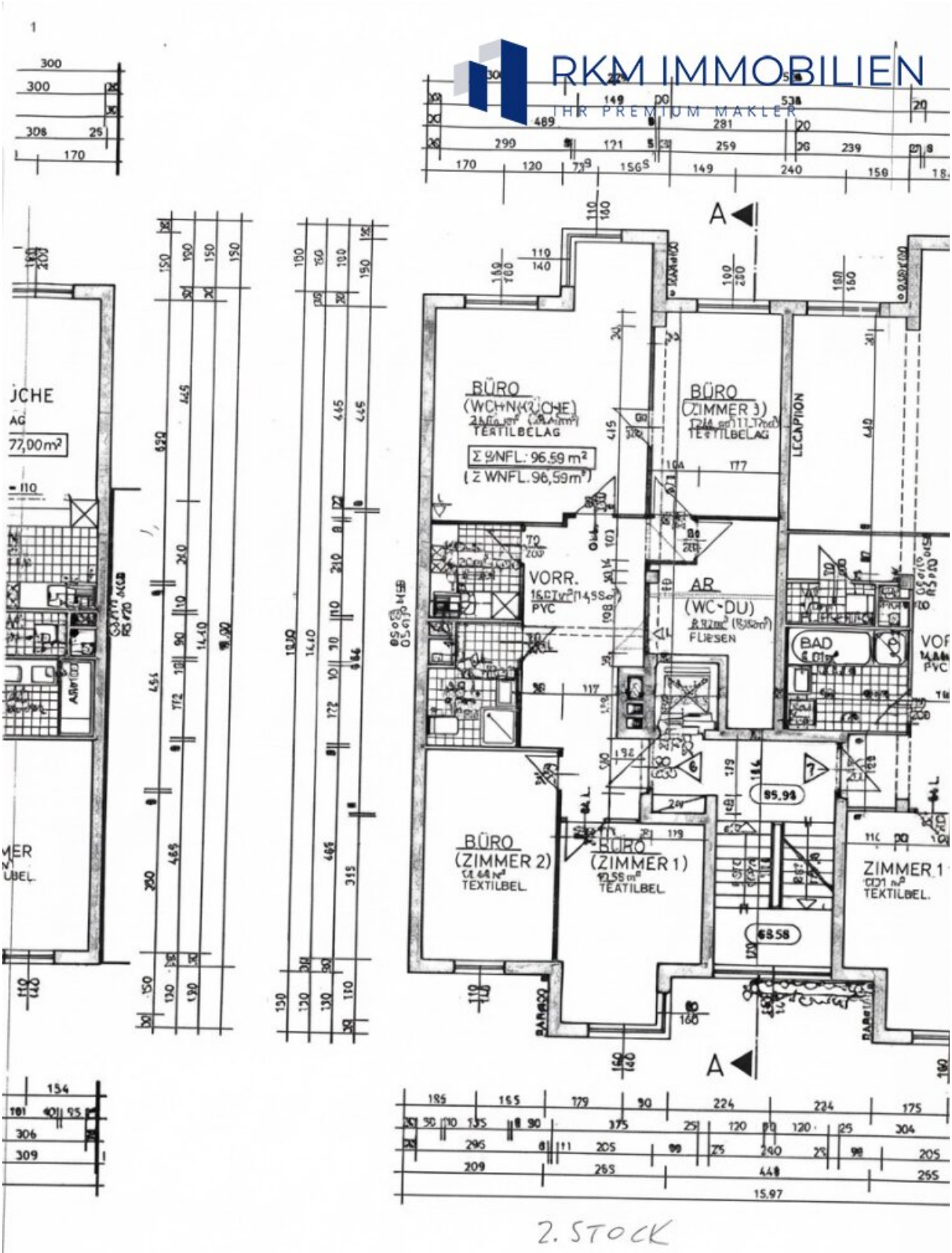

RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER
BÜRO
(WOHNKÜCHE)
TEXTILBELAG
Σ NFL. 96,59 m²
BÜRO
(ZIMMER 3)
TEXTILBELAG
LECAPHON
VORR.
PVC
AR
(WC-DU)
FLIESEN
BAD
BÜRO
(ZIMMER 2)
TEXTILBEL.
BÜRO
(ZIMMER 1)
TEATILBEL.
ZIMMER 1
TEXTILBEL.
85,94
68,58
A
A

2. STOCK

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 23. Bezirk in Wien! Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung bietet auf großzügigen 99,39 m² Wohnfläche alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Leben wünschen können.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Hauses und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für die ganze Familie bietet. Die Kombination aus stilvollem Parkett und hochwertigen Fliesen schafft ein angenehmes Wohnambiente. Dank der Etagenheizung mit Gas genießen Sie jederzeit wohlige Wärme und können die Heizkosten effizient steuern.

Die moderne Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Im Badezimmer entspannen Sie in der komfortablen Badewanne nach einem langen Tag. Der praktische Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung – ein großer Vorteil, besonders wenn Sie Einkäufe oder Kinderwagen transportieren.

Ein besonderes Highlight ist die eigene Garage, die Ihr Fahrzeug sicher und bequem unterbringt. So gehört die lästige Parkplatzsuche der Vergangenheit an.

Die Lage überzeugt durch hervorragende Verkehrsanbindungen: Buslinien und ein Bahnhof sind fußläufig erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert in ganz Wien unterwegs sind. Auch die Nahversorgung ist optimal – Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag stressfrei und angenehm.

Der Kaufpreis von 499.000 Euro bietet Ihnen hier ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine so zentrale und gepflegte Wohnung mit vielen Extras.

Ein Garagenstellplatz muss noch zum Kaufpreis von € 25.000 erworben werden.

Nutzen Sie die Chance auf ein erstklassiges Zuhause in einer lebenswerten und gut angebundenen Wohngegend des 23. Bezirks. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap