# Wohnen, wie man es sich wünscht. "Anlage - befristet vermietet"




**Objektnummer: 7939/2300163283**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 77,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,82 |
| **Kaufpreis:** | 377.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 235,15 € |
| **Heizkosten:** | 65,99 € |
| **USt.:** | 37,59 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



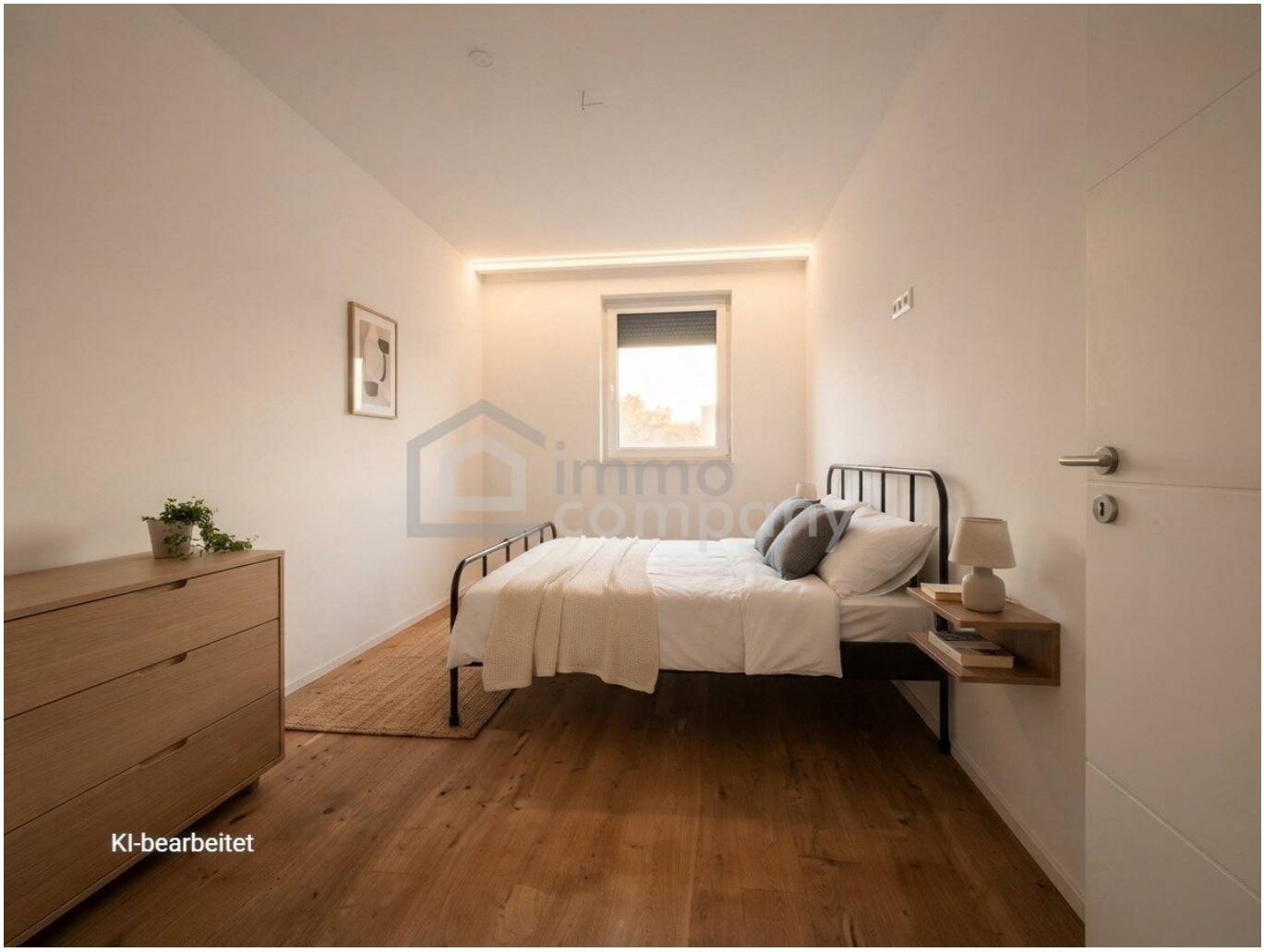
**Robert Schuh**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet



*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

Diese attraktive, neuwertige 3-Zimmer-Wohnung in 1220 Wien bietet Ihnen auf 77 m² modernen Wohnkomfort und eine erstklassige Lage. Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Hauses mit Personenaufzug und überzeugt durch helle, freundliche Räume mit hochwertigem Parkett- und Fliesenboden.

Genießen Sie von hier aus einen beeindruckenden Stadtblick, der Ihrem Alltag eine besondere Atmosphäre verleiht. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer eignen, sowie ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Die moderne Einbauküche ist perfekt ausgestattet und bietet viel Platz zum Kochen und Verweilen.

Ein besonderes Highlight ist die Garage, ein seltener Komfort in der Wiener Innenstadt, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart. Für behagliche Wärme sorgt die umweltfreundliche Fernwärmeversorgung.

Die Lage ist optimal: Dank ausgezeichneter Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss sind Sie flexibel und schnell in allen Teilen Wiens und darüber hinaus. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, praktische Infrastruktur und eine zentrale Lage – ideal für Familien, Paare oder alle, die das urbane Leben mit hoher Lebensqualität genießen möchten. Der Kaufpreis beträgt 377.000,00 €.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Zuhause in 1220 Wien!

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.

**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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap