# Eine Wohnung, die man gesehen haben muss




**Objektnummer: 7939/2300163294**

**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:** | 51,17 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,82 |
| **Kaufpreis:** | 270.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 84,93 € |
| **Heizkosten:** | 50,96 € |
| **USt.:** | 19,02 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Schuh**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet


KI-bearbeitet (Licht)


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

Herzlich willkommen zu Ihrem neuen Zuhause im begehrten 22. Wiener Gemeindebezirk! Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage bietet mit 51,17 m² Wohnfläche den perfekten Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Leben und Komfort miteinander verbinden möchten.

Die moderne und durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Drei helle Zimmer bieten Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Wohnraum, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer. Der großzügige Balkon lädt dazu ein, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen und den Blick ins Grüne zu genießen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die die Garage,  die Ihnen bequeme und sichere Parkmöglichkeiten garantieren – ein wahrer Luxus in der Stadt.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. So erreichen Sie das Stadtzentrum Wiens ebenso bequem wie andere wichtige Ziele.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Arzt, Apotheke und Klinik sind schnell erreichbar, was besonders im Alltag für Sicherheit und Komfort sorgt. Familien profitieren von nahegelegenen Schulen und Kindergärten. Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte, Bäckerei und ein Einkaufszentrum in unmittelbarer Umgebung – alles fußläufig erreichbar.

Der Kaufpreis von 270.000,00 € macht diese attraktive Wohnung zu einer lohnenden Investition in Ihre Zukunft. Hier verbinden sich zeitgemäßer Wohnkomfort, eine ausgezeichnete Lage und vielseitige Freizeitmöglichkeiten zu einem einzigartigen Gesamtpaket.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese wunderbare Wohnung im 22. Bezirk – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern.

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