

**MODERN. KOMPAKT. ATTRAKTIV! Ihr neues Zuhause in
Wien!**



Objektnummer: 1757/683

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,03 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 93,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	105,38 €
Heizkosten:	65,96 €
USt.:	22,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



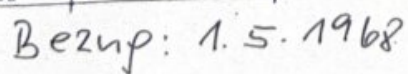
Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig





1. Vorraum
1. Hestkleinraum
1. Bad WC
1. Küche
1. Wohnschlafraum



2. STOCK

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im **10. Wiener Gemeindebezirk**! Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit Komfort und einer hervorragenden Infrastruktur. Auf rund **39,03 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit angenehmem Wohnambiente – ideal für Singles, Paare oder als attraktive Anlageimmobilie.

Eckdaten im Überblick

Wohnfläche: ca. 39,03 m²

Zimmer: 1

Etage: 3. Stock

Heizung: Gas-Etagenheizung

Böden: Fliesen & Laminat

Küche: Einbauküche

Badezimmer: Dusche

Sonnenschutz: innenliegend

Lift: Personenaufzug

Ausblick: herrlicher Stadtblick

Die Wohnung überzeugt durch ihre kompakte und zugleich praktische Raumaufteilung. Hochwertige Fliesen und Laminatböden sorgen für ein gepflegtes und angenehmes Wohngefühl, während die Gas-Etagenheizung auch an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der **herrliche Stadtblick**, der Ihnen einen schönen Ausblick über das urbane Wien bietet. Die integrierte Einbauküche ist praktisch ausgestattet und bietet alles, was Sie für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte benötigen. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und fügt sich funktional in das Raumkonzept ein.

Ein innenliegender Sonnenschutz sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und zusätzliche Privatsphäre. Der vorhandene Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Auch die Lage überzeugt: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit **Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof** erreichen Sie zahlreiche Ziele in Wien schnell und unkompliziert. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Diese Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus **urbanem Lebensstil, praktischer Raumaufteilung und hervorragender Infrastruktur** – ideal für Eigennutzer oder als Investment.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser vielseitigen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen!

Daniel Robin Schmidt

+43 676 573 3775

schmidt@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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap