TOP PREIS € 308.000!! Attraktive 3-Zi-Wohnung - ruhige Lage - beste Infrastruktur - 1220 Wien – 70m² WFL + (Loggia)

Objektnummer: 8473/132

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Nutzfläche:	73,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	308.000,00 €
Betriebskosten:	185,76 €
Heizkosten:	52,65 €
USt.:	29,11 €

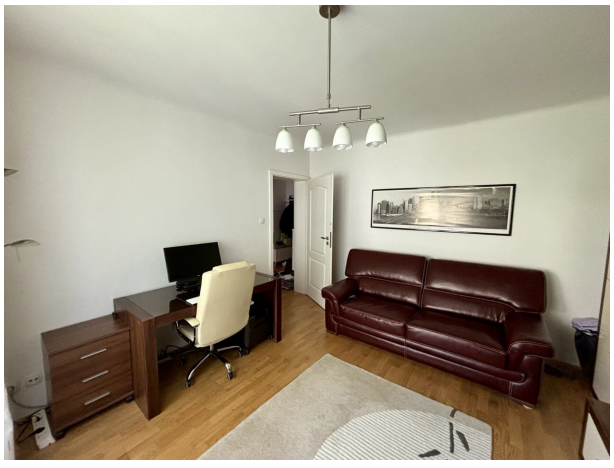
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Harald Winter

Winter Immobilien & Investments



ROOM PLANNER
roomplannerapp.com

Objektbeschreibung

Diese **attraktive 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **2. Obergeschoß mit Lift** und bietet mit einer **Wohnfläche von 70 m²** modernen Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Für **308.000,00 €** erwerben Sie eine modernisierte Immobilie, die keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung (zentral begehbare Räume und daher auch **als WG geeignet**), die viel Licht und Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen bietet. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die zwei weiteren Zimmer flexibel als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die **im Jahr 2012 umfassend revitalisierte Wohnung** überzeugt mit einer modernen Ausstattung und sorgt für ein angenehmes Ambiente. Die Loggia (ca. 3m²) wurde in den Wohnraum integriert um die Wohnnutzfläche zusätzlich zu erweitern.

Hervorzuheben ist auch der **sehr gepflegte Zustand des Wohnhauses**, so wurde z.B. das Mehrfamilienhaus mit einer Vollwärmeschutzfassade und Isolierglasfenstern samt Außenjalousien für alle Fenster ausgestattet. Daraus ergeben sich auch **niedrige Betriebs- und Energiekosten**!

Die Lage bietet einerseits eine **ruhige Wohnlage** (Saikogasse) und bietet gleichzeitig eine **hervorragende Verkehrsanbindung**: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind rasch erreichbar, sodass Sie flexibel und schnell in alle Teile Wiens gelangen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheken sowie zahlreiche Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Schulen, eine Universität und eine Höhere Schule – perfekt für Familien und Studierende.

Genießen Sie hier urbanes Leben mit hohem Freizeitwert und profitieren Sie gleichzeitig von kurzen Wegen im Alltag.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie (TOP Preis, idealer Grundriss, zeitgemäße Ausstattung, ideale Lage...)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap