# ***ERSTBEZUG 3-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage des 3.Gemeindebezirks***



**Objektnummer: 1994/2441**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 88,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 88,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 88,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 111,85 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,13 |
| **Kaufpreis:** | 625.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 188,64 € |
| **USt.:** | 21,55 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien
Sagedergasse 21A/1/12
1120 Wien

H +43 67764221188

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





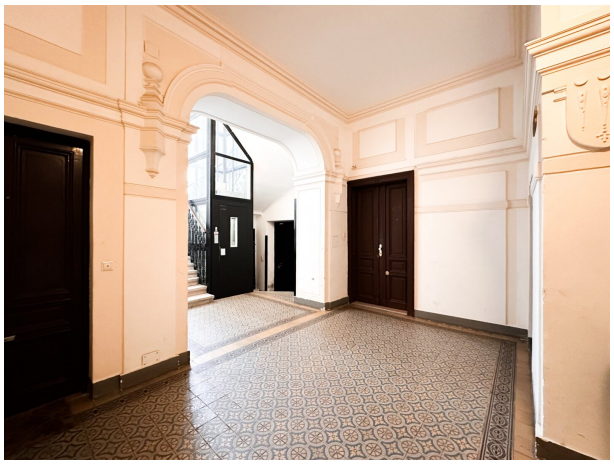






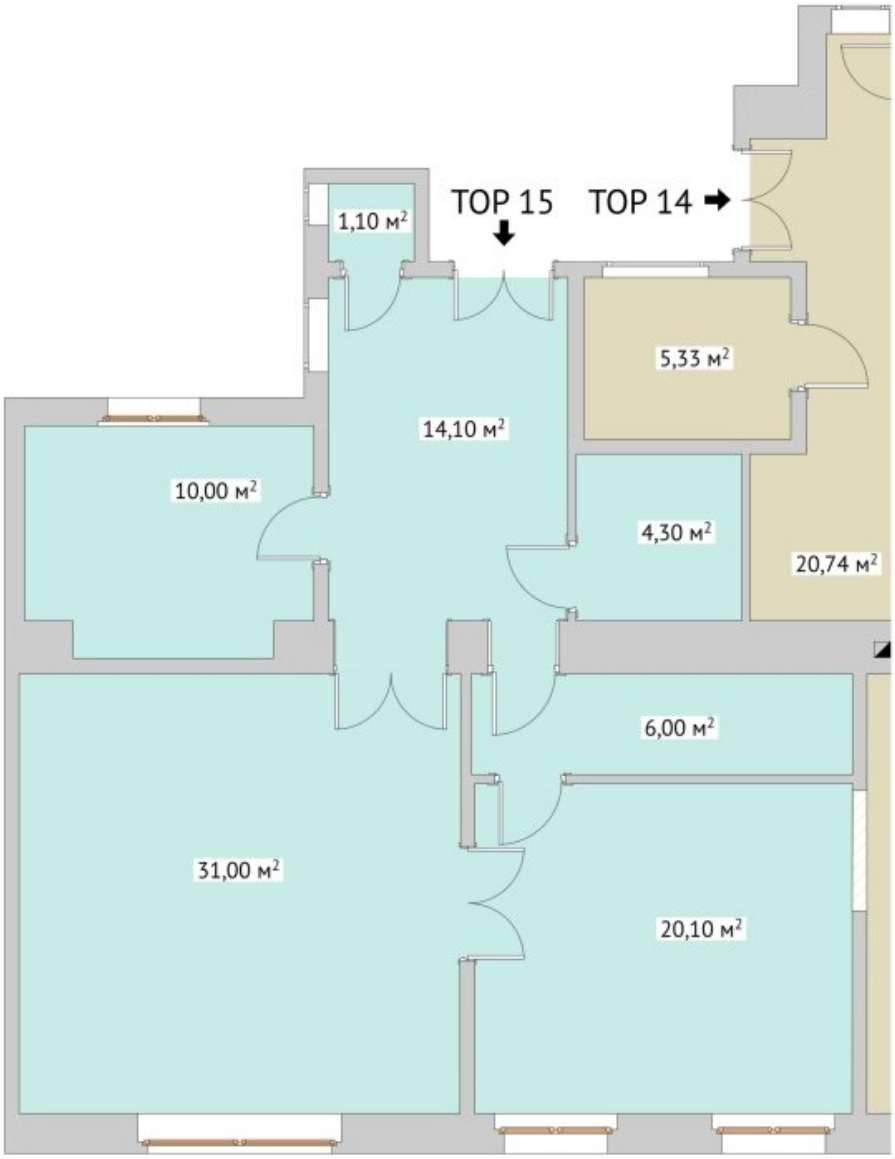













**TOP 15**
WOHNNUTZFLÄCHE:

| | |
|---|---|
| Vorraum: | 14,10 m² |
| Zimmer 1: | 31,00 m² |
| Zimmer 2: | 21,10 m² |
| Küche: | 10,00 m² |
| Bad: | 4,30 m² |
| WC: | 1,10 m² |
| AR: | 6,00 m² |
| **SUMME:** | **87,60 m²** |

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 3. Bezirk von Wien! Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines traditionellen Altbaus bietet Ihnen auf großzügigen 88 m² Wohnfläche höchsten Komfort und zeitgemäßes Wohnen.

Der Erstbezug garantiert Ihnen beste Ausstattung und einen tadellosen Zustand. Die Wohnung besticht durch eine gelungene Kombination aus hochwertigen Fliesen und elegantem Parkettboden. Die moderne Gas-Etagenheizung sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen und ein angenehmes Wohnklima.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht die offene Wohnküche, die nicht nur optisch den Raum großzügig wirken lässt, sondern auch perfekte Voraussetzungen für gesellige Abende und gemeinsames Kochen bietet. Ein Bad mit Fenster bringt Tageslicht und sorgt für eine freundliche Atmosphäre.

Der Personenaufzug erleichtert den Alltag und macht auch den Transport von Einkäufen oder Kinderwagen komfortabel und unkompliziert.

Die Lage könnte besser nicht sein: Ideale Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Arzt, Apotheke und Klinik über Schulen, Kindergärten und Universitäten bis hin zu Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum.

Diese Wohnung bietet somit nicht nur ein modernes und komfortables Wohnambiente, sondern auch eine perfekte Infrastruktur für ein entspanntes und abwechslungsreiches Leben in der Stadt. Der Kaufpreis von 625.000 Euro macht dieses Angebot zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Wien 1030 – hier verbinden sich Lebensqualität, Komfort und beste Lage zu einem perfekten Wohngefühl!

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap