

**Charmante 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1110 Wien -
Ihr neues Zuhause für 175.000 €!**



Objektnummer: 6924/295

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	44,53 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	119,80 €
USt.:	11,98 €
Provisionsangabe:	

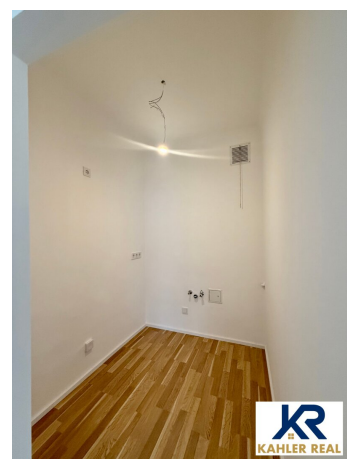
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

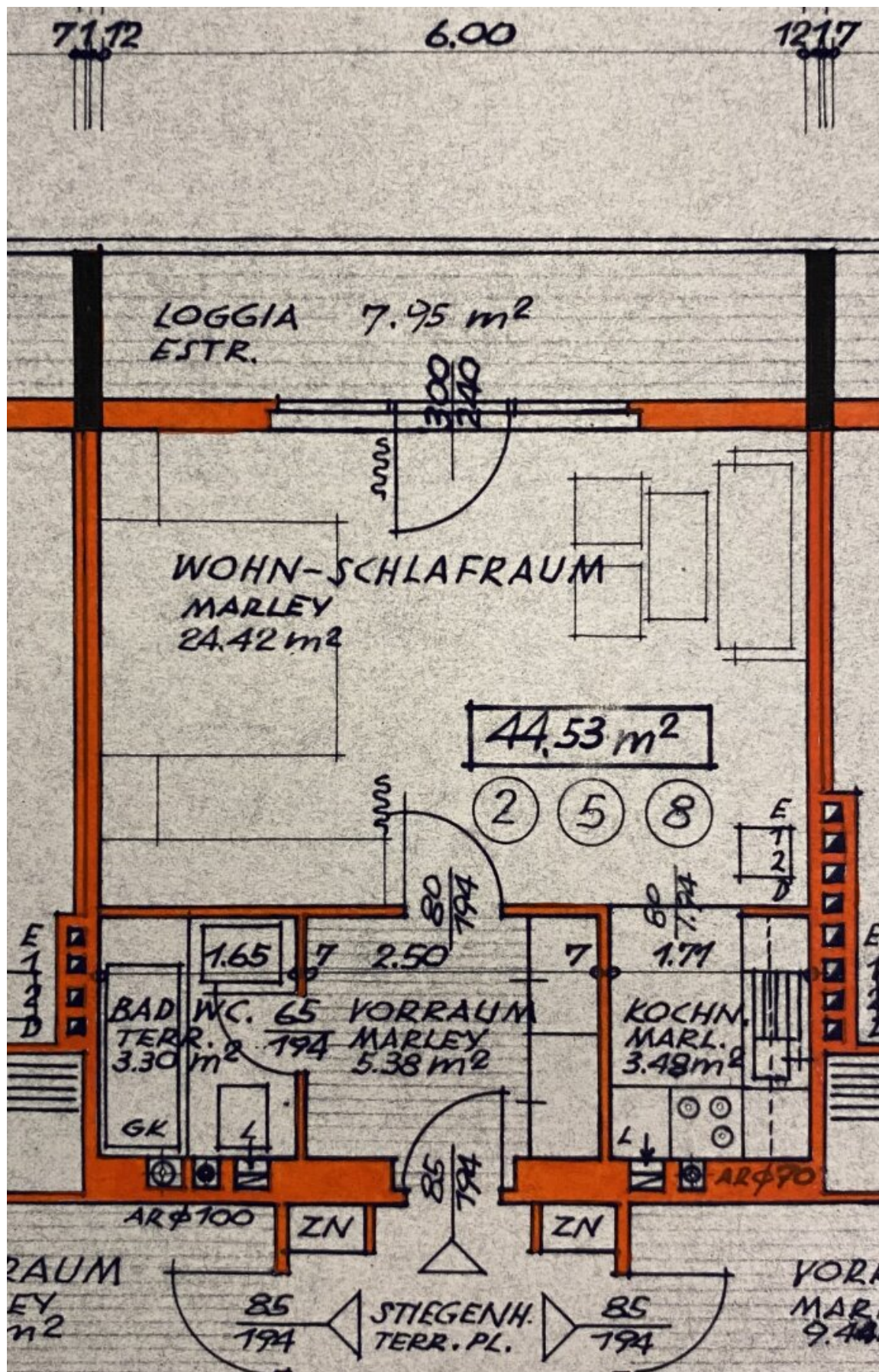


Andreas Kahler

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz







Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Andreas Kahler 0664/33 11 333

Raumaufteilung:

Wohn-/Schlafzimmer - Vorraum - Badezimmer mit WC - Küche

Wohnfläche: 36,58 m²

Loggia: 7,95 m²

Kurzbeschreibung:

2025 renovierte Einzimmer-Wohnung - Kunststoffisolierverglasung - Böden: Fliese und Parkett
- Heizung: Infrarotpaneele - Warmwasser: E-Boiler

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien! Diese charmante Wohnung in 1110 Wien bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität.

Mit einer Fläche von 44,53 m², die sich im 2. Obergeschoss befindet, erwartet Sie ein helles und einladendes 1-Zimmer-Apartment, das perfekt für Singles oder Paare geeignet ist. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung und lässt keine Wünsche offen.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet, sondern auch einen wunderbaren Blick auf die Umgebung ermöglicht. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier bei einem Glas Wein entspannen oder den Sonnenuntergang genießen – ein Ort der Ruhe und Erholung inmitten der Stadt!

Die hochwertige Ausstattung der Immobilie wird Sie begeistern. Die Böden sind mit stilvollem Fertigparkett und pflegeleichten Fliesen versehen, während die Fenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung für eine hervorragende Dämmung sorgen. Die moderne Dusche und die separate Toilette runden das durchdachte Raumkonzept ab und bieten Ihnen maximalen Komfort.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die Verkehrsanbindung ist dank der nahegelegenen Bus- und Straßenbahnhaltestellen ideal. So gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu anderen wichtigen Punkten der Stadt. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von der Apotheke über Schulen bis hin zu Supermärkten und gemütlichen

Bäckereien.

Der Kaufpreis von nur 175.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv. Diese Wohnung ist nicht nur eine hervorragende Investition, sondern auch eine Chance, Teil des lebendigen Wiener Lebensstils zu werden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich diesen Wohnraum in einer der schönsten Städte Europas zu sichern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Vielfalt und den Möglichkeiten, die diese Wohnung bietet, überzeugen. Ihre neue Heimat in Wien wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie

nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap