

**Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit 130 m2 und  
Balkon in 1210 Wien – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 7939/2300161335**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 293,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,34
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,90 €
<b>Heizkosten:</b>	178,72 €
<b>USt.:</b>	58,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









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.



---



Website






---

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien! Diese großzügige Wohnung im 3. Stock bietet Ihnen auf 130 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt und ist der perfekte Ort für Familien, Paare oder Singles, die das urbane Leben in voller Blüte genießen möchten.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer freundlichen Atmosphäre empfangen. Die Räume sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet, das nicht nur elegant aussieht, sondern auch pflegeleicht ist.

Die Raumaufteilung umfasst drei sehr großzügige geräumige Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Die Zimmer sind so groß, dass man sie auch nochmal unterteilen kann – hier finden Sie Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC (neu)
- Badezimmer (neu) mit Dusche/Wanne und Waschbecken
- sehr großer Wohnbereich mit offener Küche und Balkon
- ein weiteres Zimmer

über eine Stiege erreichen Sie die darunter liegende Räume (unsaniert)

- Großer Raum (2 getrennt begehbare Zimmer möglich)
- Schrankraum/Abstellraum

Besonders hervorzuheben ist der traumhafte Südwestbalkon, der Ihnen nicht nur einen wunderbaren Ausblick bietet, sondern auch den perfekten Ort, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Genießen Sie die Sonne, während Sie den Tag mit einem Kaffee beginnen oder entspannen Sie bei einem Gläschen Wein am Abend.

Mit der Einbauküche ist man fürs erste ausgestattet. Das Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne und einer Dusche, sodass Sie nach einem langen Tag entspannen oder sich schnell frisch machen können. Die zentrale Wärmeversorgung durch Fernwärme sorgt dafür, dass Sie auch in den kälteren Monaten stets wohlige Temperaturen in Ihrer Wohnung genießen können.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Ob Bus, Straßenbahn oder Bahn – Sie sind schnell und unkompliziert in der ganzen Stadt unterwegs. Auch der Autobahnanschluss ist in unmittelbarer Nähe, was Ihnen die Anreise in andere Städte oder zu Ihrem Arbeitsplatz erleichtert.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach ideal. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergarten und sogar eine höhere Schule. Für die Einkäufe des täglichen Bedarfs stehen Ihnen verschiedene Supermärkte, eine Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum zur Verfügung. So haben Sie alles, was Sie brauchen, direkt vor der Tür.

Mit einem Kaufpreis von 559.000,00 € bietet diese Wohnung nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine wertvolle Investition in Ihre Zukunft. Zögern Sie nicht! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

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.**