

## **PREISWERTE 3-ZIMMER WOHNUNG IN TOP LAGE!!!**



Zimmer 3

**Objektnummer: 7939/2300161341**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Putz**

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

H +43 699 184 100 36

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





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.



**immo HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
company**  
www.immo-company.at

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

## Objektbeschreibung

- **Größe:** Die Wohnung ist großzügig geschnitten und bietet auf **ca. 70 bis 85 m<sup>2</sup>** viel Platz. Der Grundriss ist funktional und lässt sich gut möblieren, was sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien ideal ist.
- **Zimmer:**
  - **Wohnzimmer:** Ein geräumiges, helles Wohnzimmer lädt zum entspannen ein
  - **Schlafzimmer:** Das Schlafzimmer ist gut geschnitten, mit genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Die Fenster bieten einen schönen Blick ins Grüne oder auf die benachbarten Straßen.
  - **Arbeitszimmer/Gästezimmer:** Ein zusätzliches Zimmer, das vielseitig genutzt werden kann – sei es als Home-Office, Kinderzimmer oder Gästezimmer.
- **Küche:** Die separate **Küche** ist gut ausgestattet. Sie verfügt über eine **Einbauküche** mit Geräten, wie einem **Herd, Ofen, Kühlschrank** und **Spülmaschine**. Zudem gibt es genügend Stauraum in Schränken und Regalen.
- **Badezimmer:** Das **Badezimmer** ist klein aber fein, ausgestattet mit einer Wanne!

### Zusätzliche Merkmale:

- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

- **Heizungsart:** Elektro und Gas über Radiatoren und Fußboden
- **Lift:** vorhanden
- **Boden:** Fliesen

Insgesamt bietet diese Wohnung in **Favoriten** ein tolles Preis-Leistungs-Verhältnis, da der Bezirk durch seine **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung** zu einem der attraktiveren Wohngebiete in Wien geworden ist.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap