

## Großzügige Wohnung mit Loggia, Swimmingpool und Garagen in top Lage



**Objektnummer: 310813**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Heinrich-Maier-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 155,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,24
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	339,46 €
USt.:	47,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Handler, MBA**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51





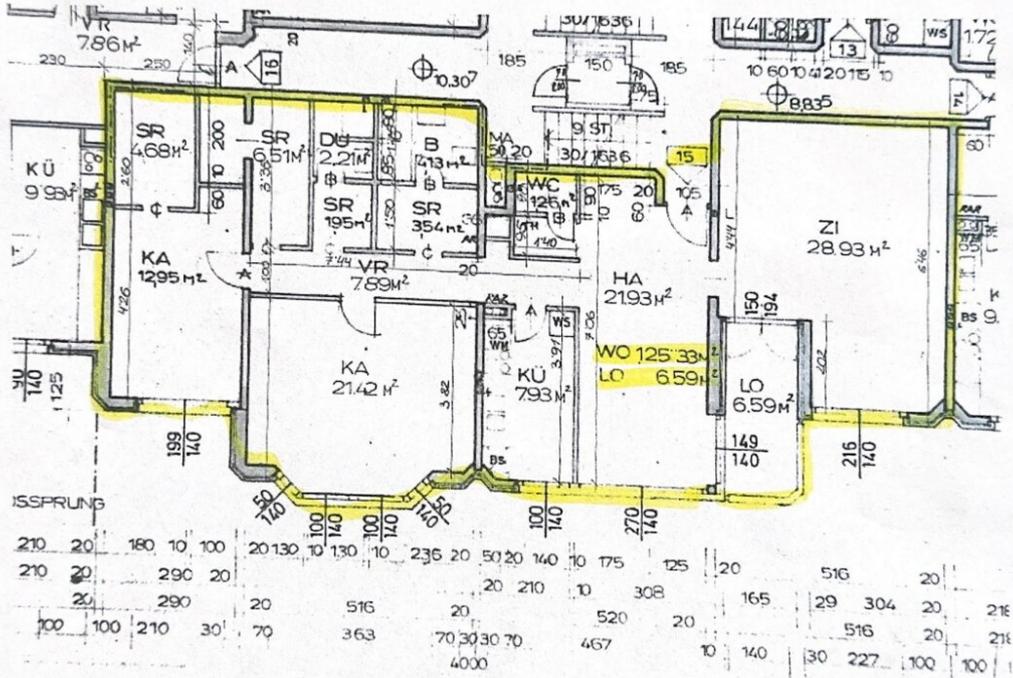








18, Dr. Kunick - Haus - Nr. 00112/15



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im begehrten 18. Bezirk von Wien! Diese großzügige Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohngefühl, sondern auch eine perfekte Kombination aus naturverbundenen Idylle, Stil und Funktionalität.

Mit einer beeindruckenden Fläche von 125,33 m<sup>2</sup> ist diese gepflegte Wohnung ideal für Familien oder Paare. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung und lädt zum Wohlfühlen ein.

Besonders hervorzuheben ist die Loggia, die Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen oder die ersten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen. Ein besonderes Highlight dieses Wohnhauses ist der dazugehörige Wellness-Bereich mit einem großem Swimming-Pool, einem Kinderpool und zwei Sauna-Möglichkeiten.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet und verfügt über eine Einbauküche. Zwei Badezimmer mit Badewanne und Dusche und zudem zwei separate WCs bieten Ihnen den gewünschten Komfort.

Eine Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Darüber hinaus gelangen Sie bequem mit dem Personenaufzug in Ihre neue Oase.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten bis hin zu Supermarkt und Bäckerei. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit Bus und Straßenbahn sind Sie schnell und unkompliziert in der Wiener Innenstadt oder in anderen Stadtteilen. Dennoch leben Sie in der besten Ruhelage und können wunderschöne Spaziergänge direkt vor Ihrer Haustür im Grünen unternehmen.

Für Ihr Fahrzeug stehen Ihnen gleich zwei Garagenplätze zur Verfügung, die im Kaufpreis inbegriffen sind.

Das Angebotspreis von 699.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in eine der gefragtesten Lagen Wiens.

Greifen Sie jetzt zu und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in dieser einzigartigen Immobilie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser Wohnung!

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter [+4369917260427](tel:+4369917260427) oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

## [Jetzt Wohnkredit sichern](#)

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <2.750m

Höhere Schule <2.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <750m

Polizei <2.250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap