

**STYLISCHE WOHNUNG! Traumhafte Terrasse mit  
Grünblick!**



**Objektnummer: 1757/109**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

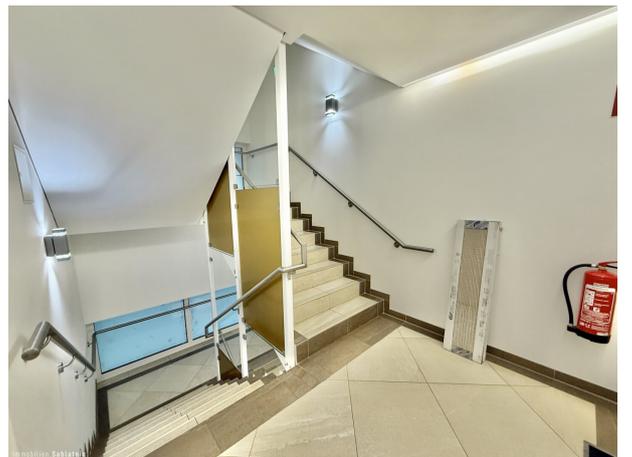
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	35,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.984,57 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,00 €
<b>USt.:</b>	15,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**

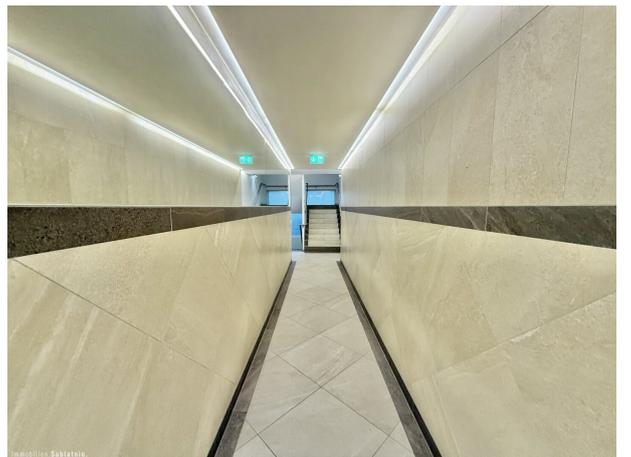




immobilien.Sablatnjg.



immobilien.Sablatnjg.

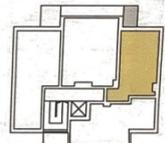


immobilien.Sablatnjg.





SCHIFFMÜHLENSTRASSE



SCHIFFMÜHLENSTRASSE  
2.OBERGESCHOSS

**TOP 9**

WOHNNUTZFLÄCHE 34,30 m<sup>2</sup>  
BALKON 4,07 m<sup>2</sup>

WOHNHAUS

"SCHIFFMÜHLE"

1220 WIEN, SCHIFFMÜHLENSTRASSE 74

PLANUNG: BMSTR. DIPL.-ING.(FH) HOLGER EICHBERGER GMBH 2544 LEOBERSDORF, LEOPOLD HÖRBINGER-STRASSE 5 T+F: +43(0)2256/62241 Mobil: +43(0)699/11346144 Mail: he@speed.at

PLANSTAND 2017-12-01  
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Diese stilvolle 1-Zimmer-Etagenwohnung im begehrten 22. Bezirk vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort und ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

### Ausstattungs-Highlights:

- **Ca. 35,65 m<sup>2</sup> Nutzfläche** – perfekt geschnitten für modernes Wohnen
- **Westbalkon** mit Ausblick in den ruhigen Innenhof
- **Moderne Einbauküche** mit hochwertigen Geräten
- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit edlem Parkettboden
- **Hochwertiges Badezimmer** mit stilvoller Dusche
- **Fußbodenheizung** für maximalen Wohnkomfort
- **Personenaufzug** für barrierefreien Zugang
- **Kabel- und Satellitenanschluss** für beste Unterhaltung

Mit einer Nutzfläche von ca. 35,65 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich begeistert mit elegantem Parkettboden, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Ein weiteres Highlight ist der Westbalkon, der Ihnen entspannte Momente mit malerischem Stadtblick bietet – perfekt für Ihren Feierabend bei einem Glas Wein oder einer Tasse Kaffee. Die hochwertige Einbauküche ist modern gestaltet und lädt zum kreativen Kochen ein. Das stilvolle Badezimmer mit eleganter Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie das ganze Jahr über ein angenehmes Wohnklima.

Perfekte Lage & Infrastruktur: Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv. Mehrere Bus- und U-Bahn-Stationen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler! Zudem profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar. Jetzt Besichtigung vereinbaren! Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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 <1.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap