

## **Moderne helle 2 Zimmerwohnung mit Loggia nahe U3 Kendlerstraße**



**Objektnummer: 898**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,58 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	61,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	299.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,87 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	45,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Misun Kim**

DIE IMMOBILIEN GmbH  
Wienerstraße 134  
3400 Klosterneuburg

















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1160 Wien! Diese charmante Wohnung in der **2. Etage** bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch **eine unschlagbare Lage**. Mit einem **Kaufpreis von nur 299.700,00 €** eröffnet sich Ihnen die Gelegenheit, in **eine gemütliche 52,58 m<sup>2</sup> große Oase** einzuziehen.

Die Wohnung besticht durch **zwei lichtdurchflutete Zimmer**, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der **offene Wohnküchenbereich** ist der ideale Ort, um gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Die hochwertige Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein und wird zum Herzen Ihrer neuen Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist **die Loggia**, die Ihnen zusätzlichen Raum im Freien bietet. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, die frische Luft genießen und den Blick über die Stadt schweifen lassen. Die Kombination aus Parkettboden und **modernem Design** sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Wohnung wird durch **umweltfreundliche Fernwärme** beheizt, was Ihnen nicht nur ein angenehmes Raumklima, sondern auch geringe Energiekosten garantiert. Das **Badezimmer** ist **mit einer Badewanne** ausgestattet, die Ihnen nach einem langen Tag Entspannung und Erholung bietet.

Dank des Personenaufzugs erreichen Sie Ihre Wohnung bequem und barrierefrei. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Wien. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die Stadt erkunden möchten – hier sind Sie bestens angebunden.

Die Umgebung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und eine höhere Schule. Auch Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt, sodass Sie bequem einkaufen können.

Genießen Sie das pulsierende Leben in Wien und leben Sie in einer Wohnung, die Ihnen nicht nur Komfort, sondern auch Lebensqualität bietet. Diese Wohnung ist perfekt **für Singles, Paare oder kleine Familien**, die das städtische Leben schätzen und gleichzeitig Ruhe und Erholung suchen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Bitte beachten Sie, dass wir gegenüber dem Verkäufer haben, daher können wir eine Anfrage mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap