

**Charmante 1-Zimmer-Wohnung in 1100 Wien – Ihr neues  
Zuhause für 245.000 €!**



Zimmer

**Objektnummer: 7939/2300161509**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	39,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ivan Tadijanovic

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

H +43 699 18410053

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

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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien! Diese charmante Wohnung im 10. Bezirk bietet alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen. Mit einer großzügigen Fläche von 39,6 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Raumkonzept ist diese 1-Zimmer-Wohnung ideal für Singles, Paare oder Unternehmer, die den urbanen Lebensstil lieben.

Der Kaufpreis von nur 245.000,00 € macht diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Investition in die Zukunft. Stellen Sie sich vor, wie Sie nach einem langen Tag in Ihre ruhige Oase zurückkehren, wo Sie den herrlichen Fernblick über die Dächer Wiens genießen können.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer großer Pluspunkt. Durch die exzellente Verkehrsanbindung sind Sie sowohl mit dem Bus, der U-Bahn als auch mit der Straßenbahn schnell und unkompliziert in der Wiener Innenstadt oder an Ihrem gewünschten Ziel.

Sie werden sich in einer Umgebung wiederfinden, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser – alles, was Sie für Ihre Gesundheit benötigen. Für Familien sind Schulen und Kindergärten in der Nähe, die eine hervorragende Bildung und Betreuung für Ihre Kinder gewährleisten. Und auch für den täglichen Einkauf ist gesorgt: Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Gehminuten entfernt.

### Highlights:

- **Im Phils Place**
- **Große Fenster:** Die großen Fenster in der Wohnung sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine einladende Atmosphäre
- **Personenaufzug**
- **Panoramablick:** Der atemberaubende Ausblick von der Wohnung über die Stadt sorgt für ein unvergessliches Erlebnis
- **Kurzzeitvermietung möglich:** Die Möglichkeit zur Kurvermietung macht die Wohnung

ideal für Investoren

- **Offene Dusche:** Die offene Dusche in der Wohnung vereint modernen Stil und Funktionalität
- **5. Liftstock:** Die Wohnung im 5.Stock bietet nicht nur einen ruhigen Rückzugsort, sondern auch einen herrlichen Ausblick
- **Wasch u. Trockenraum**

#### **Privatkauf/Anleger:**

- **Privatkauf:** 245.000Euro
- **Anleger:** 215.000Euro + 20% UST

#### **Eckdaten:**

- **ca. 39m<sup>2</sup>**
- **Keller**

#### **Sonstiges:**

- **Perfekt geeignet für Familien, als Investoren oder für die Kombination von Wohnen und Freizeit**

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Wohnung zu investieren, die nicht nur durch ihre Ausstattung besticht, sondern auch durch ihre hervorragende Lage und die vielseitigen Möglichkeiten, die sie bietet. **Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem großartigen Angebot überzeugen.**

### **Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!**

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 <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap