

## **Moderne Anlegerwohnung mit Garagenplatz !**



**Objektnummer: 7939/2300161562**

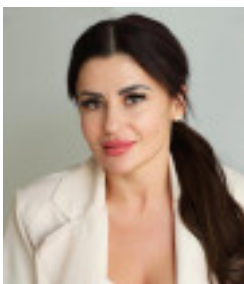
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,26
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	107,63 €
USt.:	10,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jana Brenkusova**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44

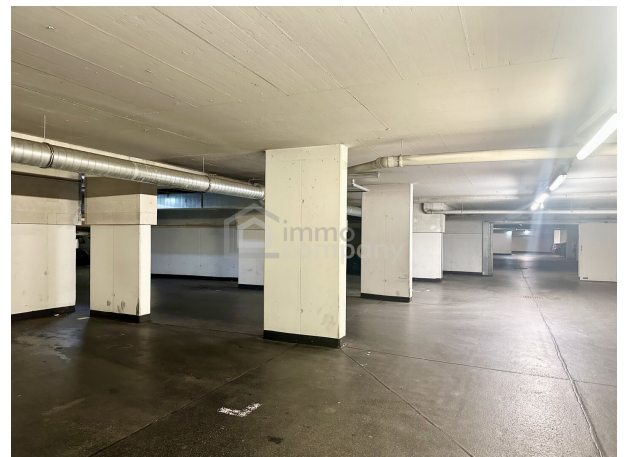
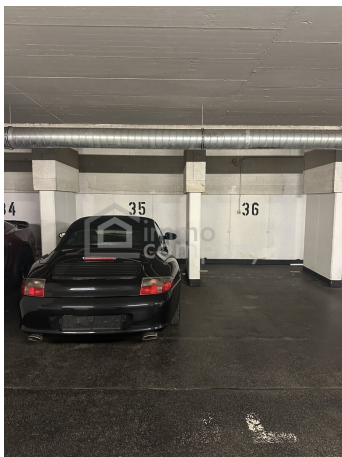














Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**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.



Website



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

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung im 3. Stock eines modernen fünfstöckigen Mehrfamilienhauses bietet Ihnen nicht nur eine attraktive Wohnfläche von 43 m<sup>2</sup>, sondern auch einen Lebensstil, der von Komfort und Bequemlichkeit geprägt ist.

Mit einem Kaufpreis pro Wohnung von nur 199.000,00 € eröffnet sich Ihnen hier die Möglichkeit, in eine hochwertige Immobilie zu investieren, die ideal für Singles, Paare oder auch als Kapitalanlage geeignet ist. Der lichtdurchflutete Wohnraum besticht durch eine offene Wohnküche, die Ihnen ausreichend Platz für kulinarische Abenteuer bietet. Die Kombination aus modernen Fliesen und das edle Echtholz Parkett schafft eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist das stilvolle Badezimmer, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Die zentrale Heizungsanlage mit Fernwärme sorgt dafür, dass Sie auch in den kälteren Monaten stets ein angenehmes Raumklima genießen können.

Die Wohnung ist nicht nur eine Oase des Wohlbefindens, sondern bietet auch praktische Annehmlichkeiten wie einen Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrem neuen Zuhause erleichtert und selbstverständlich ist auch ein Kellerabteil zugeordnet. Darüber hinaus gehört zur Wohnung ein eigener Tiefgaragenstellplatz, die Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Das Gebäude selbst verfügt über einen Fahrradraum, eine Behindertenrampe eine Wasch- und Trockenküche und eine Postempfangsbox.

Türöffner mit integrierter Videoüberwachung für die Hauseingangstüre.

Garagenstellplatz € 20.000 ist nicht in Kaufpreis inkludiert !

**\*\* Es stehen 2 gleiche Wohnungen im dem Gebäude zu verkaufen. \*\***

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **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 <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap