

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung in 1120 Wien – Pflegeleicht  
und perfekt für Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 6111**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	73,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,64 €
<b>USt.:</b>	13,07 €

## Ihr Ansprechpartner



### Melina Laussner

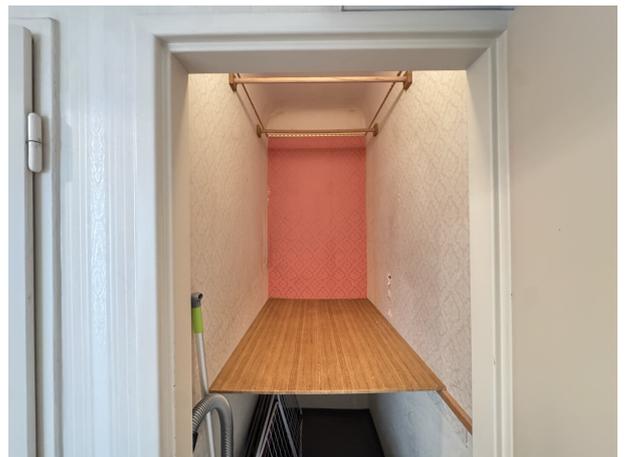
ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien

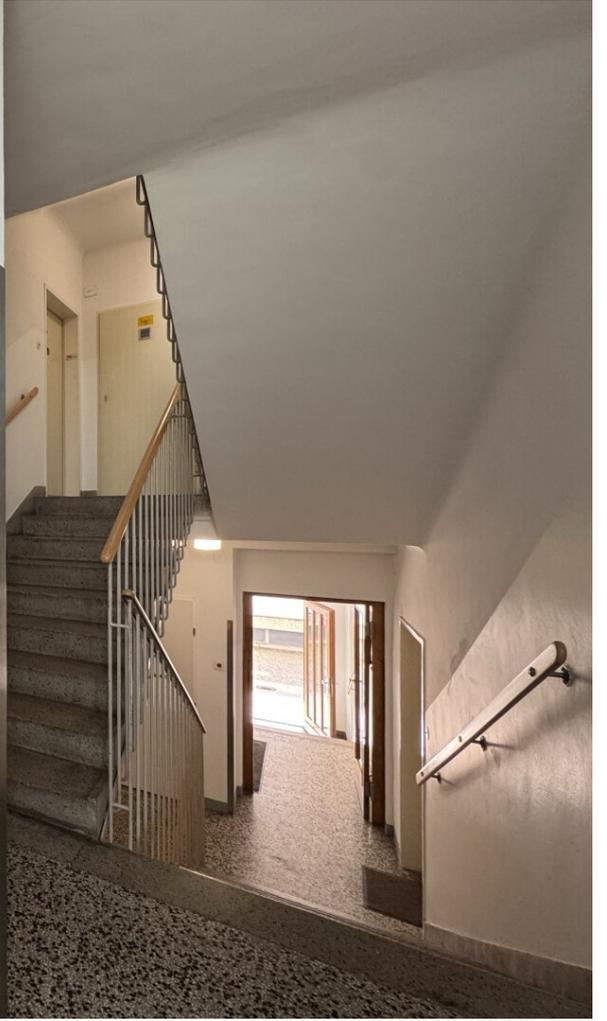
T +431441009920  
H +436769191191

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1120 Wien!

Diese charmante Wohnung in der ersten Etage bietet Ihnen auf großzügigen 74,75 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idealer Lage. Sie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Singles, Paare oder kleine Familien, ein neues Kapitel in einer der lebenswertesten Städte Europas zu beginnen.

Highlights:

- Toller Grundriss- WG geeignet
- Alle Zimmer Hofseite
- U6 + U4 - U-Bahn vor der Tür
- Bahnhof Meidling ist nur 1 Station entfernt
- Einkaufszentrum vor der Nase
- Schönbrunn 5 min entfernt
- Meidlinger Markt ist ums Eck
- 2 Gaskonvektoren
- Man könnte 3 getrennt begehbare Schlafzimmer machen
- Möblierte Tischlerküche mit Fenster: Küchengeräte ca. 15 Jahre alt
- Fenster- Alu + Kunststoff ,1997 eingebaut

- Thermische Isolierung, Styroporfassade

Weitere Infos:

Wohnung im 1. Stock mit Lift im Zwischenstock.

Die erstklassige Verkehrsanbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie haben die Wahl! So erreichen Sie schnell und unkompliziert die besten Ziele in Wien und darüber hinaus. Perfekt für Pendler oder für diejenigen, die gerne die Stadt erkunden möchten.

Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken und Kliniken, die für Ihre Gesundheit und Ihr Wohlbefinden sorgen. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, während Studierende die Universität und höhere Schulen schnell erreichen können. Für den täglichen Einkauf sind Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe, sodass Sie alles für Ihren Bedarf bequem zu Fuß erledigen können.

Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und dem Charme dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, ein Stück Wien Ihr Eigen zu nennen!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

## **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap