

## **Moderne 1-Zimmer Wohnung in Top Lage 1140 Wien!**



**Objektnummer: 7939/2300161796**

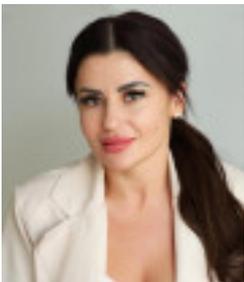
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	214.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,63 €
<b>USt.:</b>	10,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

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 214.000,00 € 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.

Die Wohnung ist derzeit vermietet bis August 2028

(Miete € 683,42 indexgebunden und Garage 103,00)

Die Kosten von Heizung, Warmwasser und Strom sind nicht in der Miete inkl.

Garagenstellplatz € 20.000 ist nicht in Kaufpreis inkludiert !

Das Bild ist ein Symbol Foto. Beim Interesse werden die original Fotos mit dem Exposé zugeschickt.

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