

**HELLES 3-ZIMMER EIGENTUM MIT LOGGIA NÄHE
SCHLOSS LAUDON – IHR NEUES ZUHAUSE!**



Objektnummer: 2017538

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1983
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,96 m ²
Nutzfläche:	80,83 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,03 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	400.000,00 €
Betriebskosten:	172,66 €
USt.:	19,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Leopold Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.
Seidlgasse 30/7A
1030 Wien















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Lage von 1140 Wien! Diese charmante **Etagenwohnung in der ersten Etage** bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch eine optimale Anbindung an das pulsierende Leben der Stadt. Mit einem Kaufpreis von 400.000,00 € und einer großzügigen Fläche von **74,96 m² zuzüglich einer 5,87m² großen Südostloggia** ist diese Immobilie ein wahres Schmuckstück.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit **drei hellen und freundlichen Zimmern**. Egal, ob Sie ein gemütliches Schlafzimmer, ein inspirierendes Arbeitszimmer oder einen einladenden Wohnbereich schaffen möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich zur charmanten Loggia, wo Sie entspannende Stunden im Freien genießen können, sei es bei einem Frühstück in der Morgensonne oder beim Ausklang eines langen Tages.

Fliesen und Parkett verleihen der Wohnung eine stilvolle Note, während die **Einbauküche** mit Geräten die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte zum Vergnügen macht. Das **Badezimmer mit Badewanne** lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Zudem sind Sie dank der Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse bestens unterhalten.

Die **Etagenheizung** sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten, während die Lage im ersten Stock Ihnen sowohl Sicherheit als auch einen angenehmen Ausblick bietet. Ein **Garagenstellplatz** welcher bei Verfügbarkeit gemietet werden kann (ca. 50,-) rundet das Angebot ab und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Fahrzeug sicher und bequem abzustellen. In der Wohnanlage verfügt über einen großen begrünten Innenhof mit alten Baubestand und einen Kinderspielplatz.

Die Verkehrsanbindung könnte besser nicht sein! Mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe gelangen Sie schnell und unkompliziert zu Ihren Zielorten. Dies macht die Wohnung nicht nur für Pendler, sondern auch für Familien und Senioren attraktiv.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Nachbarschaft zu werden! Diese Etagenwohnung in 1140 Wien ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause zum Wohlfühlen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Kapitel beginnt hier!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap