

## Ideale 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia



**Objektnummer: 1261**

**Eine Immobilie von Schultz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	55,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,95 €
<b>Heizkosten:</b>	34,41 €
<b>USt.:</b>	16,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

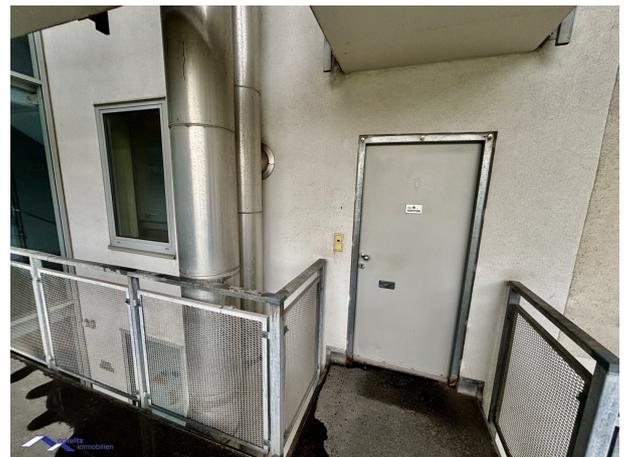


### Ing. Roland Schultz

Schultz Immobilien Ing. Roland Schultz  
Dr. Ignaz Weber Gasse 4  
2353 Guntramsdorf









## Objektbeschreibung

Zu kaufen ist diese 2-Zimmer Wohnung in der 2. Etage mit Lift.

Man betritt die Wohnung und kommt in einen grossen Vorraum, von hier gelangt man in das Schlafzimmer in Richtung Innenhof und in das Wohnzimmer mit angeschlossener Küche und weiter zur Loggia. Bad und separates WC - welche renoviert werden müssten - sind auch vom Vorraum aus zugänglich.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder auch als lukrative Investition in die Zukunft.

Der Kaufpreis von 165.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv und eröffnet Ihnen die Chance, in einer aufstrebenden Nachbarschaft zu wohnen, die Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein lebendiges Umfeld bietet.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind Sie bestens vernetzt und gelangen schnell und bequem zu allen Hotspots der Stadt. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die kulturellen Highlights Wiens erkunden möchten, hier sind Sie immer mobil.

Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind nur einen kurzen Fußweg entfernt, sodass Sie sich jederzeit um Ihre Gesundheit kümmern können. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten ein weiterer Pluspunkt. Auch die Universität ist in der Nähe, was diese Wohnung besonders interessant für Studierende macht.

Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in der Nachbarschaft zu finden, sodass Sie Ihre täglichen Besorgungen bequem erledigen können. Die Auswahl an Restaurants und Cafés in der Umgebung rundet das Angebot ab und sorgt dafür, dass Sie in Ihrer Freizeit zahlreiche kulinarische Erlebnisse genießen können.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung in 1100 Wien vereint urbanes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap