

# Erstbezug in 1180 Wien: Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und 2 Garagen!

**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/101**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 155,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	1.149.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	9.991,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

RKM Immobilien e.U.  
Margaretenstraße 38 / 7  
1040 Wien













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1180 Wien! Diese beeindruckende Wohnung in der zweiten Etage wird Sie mit ihrer modernen Ausstattung und der hervorragenden Lage begeistern.

Mit einer großzügigen Fläche von 115 m<sup>2</sup> und vier lichtdurchfluteten Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare oder auch als Anlageobjekt. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein frisches und zeitgemäßes Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt.

Genießen Sie die Vorzüge einer gut durchdachten Raumaufteilung, die jeden Bereich optimal nutzt und Ihnen gleichzeitig Rückzugsmöglichkeiten bietet. Die offene Einbauküche ist der perfekte Ort für kulinarische Meisterwerke, während der großzügige Wohnbereich zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die traumhafte Loggia, die Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick auf die umliegenden Berge, die Stadt und die grüne Umgebung bietet, sondern auch als zusätzlicher Raum im Freien dient – ideal für entspannte Nachmittage oder gesellige Abende.

Die beiden eleganten Badezimmer sind modern ausgestattet und verfügen sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne – hier können Sie nach einem langen Tag wunderbar relaxen. Zusätzlich finden Sie zwei separate WCs, die den Komfort dieser Wohnung unterstreichen.

Die hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, Gas-Etagenheizung und Kabel-/Satelliten-TV sorgt für ein angenehmes Wohnklima und moderne Annehmlichkeiten. Der Personenaufzug bringt Sie bequem zu Ihrer Wohnung, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar. Zudem sorgt die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn dafür, dass Sie schnell und unkompliziert in das Zentrum von Wien gelangen.

Mit einem Kaufpreis von 1.149.000,00 € investieren Sie nicht nur in eine Wohnung, sondern in einen Lebensstil, der Komfort, Modernität und eine hervorragende Lebensqualität vereint. Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit wahrzunehmen und Ihr neues Zuhause in Wien zu entdecken!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap