

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit U4/U6-Nähe!**



**Objektnummer: 7939/2300161885**

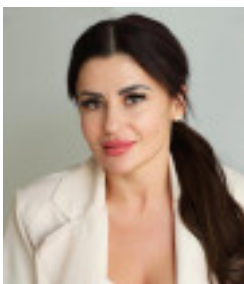
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 113,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,61 €
<b>USt.:</b>	9,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jana Brenkusova**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44

2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 3

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









**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.





Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur 220.000,00 € eröffnet sich Ihnen hier die Möglichkeit, in eine gepflegte Immobilie zu investieren, die nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre Lage besticht.

Mit einer großzügigen Fläche von 50 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese gepflegte Wohnung ideal für Singles, Paare, WG, oder kleine Familien.

Die offene moderne Wohnküche lädt zum geselligen Kochen und Verweilen ein, während große Fenster für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung wird Sie begeistern: Fliesen und Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme auch an kühlen Tagen garantieren.

Das moderne Bad mit Fenster und Dusche bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Die Lage ist ausgezeichnet. Die Wohnung ist nicht nur innen ein echtes Schmuckstück, sondern punktet auch mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – hier sind Sie sowohl schnell in der Innenstadt als auch in den grünen Oasen Wiens.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen.

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap