

**Neuwertig – sanierte Altbauwohnung – zentrumsnah –  
helle 3-Zimmer – Top-Infrastruktur**



**Objektnummer: 8067**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,28
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Diese **stilvoll sanierte Eigentumswohnung** überzeugt durch ihre Raumaufteilung und **hochwertige Ausstattung** ideal für Familien, Paare mit Home-Office-Bedarf oder Wohngemeinschaften. Drei separat begehbare Zimmer, eine **moderne Küche**, ein elegantes Bad und ein praktischer Abstellraum sorgen für **hohen Wohnkomfort**. Edle Böden, helle Fliesen und eine effiziente Gas-Etagenheizung schaffen ein einladendes Ambiente. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Möbel können auf Wunsch übernommen werden.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- Wohnzimmer 17,37m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer 17,46m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 10,73m<sup>2</sup>
- voll ausgestattete Küche 7,36m<sup>2</sup>
- modernes Bad mit Dusche 4,18m<sup>2</sup>
- separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

### Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie die U-Bahn sind in wenigen Minuten erreichbar, das Stadtzentrum ist schnell und direkt zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Naherholungsflächen wie Parks laden zum Entspannen ein. Die Lage bietet urbanen Komfort kombiniert mit einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre.

### **öffentliche Verkehrsanbindungen**

20m zum Autobus 7A - "Fernkorngasse"

280m zum Autobus 7A - "Herzgasse"

350m zur Straßenbahn 1,6,18, N6 - "Neilreichgasse"

550m zum Autobus 65A - "Troststraße, Neilreichgasse"

600m zur Straßenbahn O, 11 - "Troststraße, Neilreichgasse"

700m zur Straßenbahn 1,6,11 - "Leebgasse, Siccardsburggasse"

### **Betriebskostenübersicht**

<b>Betriebskosten</b>	<b>142,66€</b>
-----------------------	----------------

<b>Reparaturrücklage</b>	<b>67,74€</b>
--------------------------	---------------

---

<b>Gesamtkosten</b>	<b>231,44€</b>
---------------------	----------------

**Kaufpreis € 319.000,-**

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.