

## ÜBER DEN DÄCHERN WIENS - 3-ZIMMER WOHNUNG IN 1100



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300161963**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1980                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 82,11 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,01                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.900,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 273,42 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 114,61 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 57,34 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Polina Klemenko**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf







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

Diese gepflegte Wohnung mit rund 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in Wien-Favoriten und bietet eine durchdachte Raumaufteilung: Vorraum, Küche, großzügiger Wohn- und Essbereich, separates WC, Badezimmer mit Dusche, Abstellraum sowie zwei Schlafzimmer. Die Wohnung befindet sich um 6. Stock und ist dementsprechend sehr hell. Aus dem Schlafzimmer genießt man außerdem einen schönen Blick bis zum Stephansdom.

Das Badezimmer wurde 2021 modernisiert und neu verflies. Zudem wurden in der gesamten Wohnanlage die Fenster erneuert.

Die Wohnhausanlage bietet zahlreiche Annehmlichkeiten: Fahrradraum, Tiefgarage, Waschküche, Sauna sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit beeindruckendem Panoramablick über Wien.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap