

**Wohlfühl-Oase in 1120 Wien: 2-Zimmer-Wohnung mit
Garten für 299.000 €!**



Objektnummer: 2533/6724

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1120 Wien |
| Baujahr: | 1905 |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 75,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Garten: | 50,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 128,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,05 |
| Kaufpreis: | 299.000,00 € |
| Betriebskosten: | 355,88 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



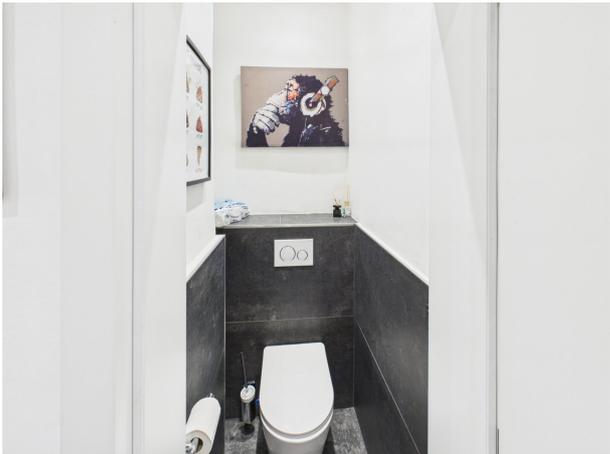
Mag. Thilo Börner

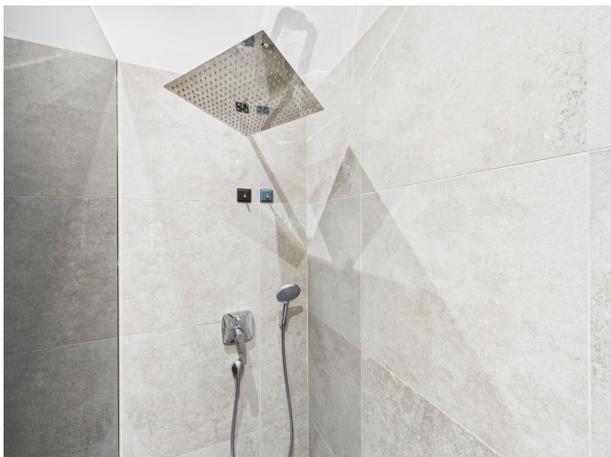
Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

H +43 664 33 00 156













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der lebendigen und charmanten 12. Bezirk von Wien! Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis von 299.000,00 €, sondern auch ein Lebensgefühl, das Sie sich schon immer gewünscht haben.

Die Wohnung besticht durch ihre ansprechende Aufteilung und moderne Ausstattung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Wohnküche lädt zum Verweilen und geselligen Beisammensein ein. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten in der hochwertigen Einbauküche unter Beweis stellen und unvergessliche Abende mit Freunden und Familie verbringen. Die Kombination aus Fliesen und Parkett sorgt für eine stilvolle und gleichzeitig gemütliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, sich im Freien zu entspannen oder Ihren persönlichen Rückzugsort zu gestalten. Ob für gemütliche Grillabende, entspannte Sonntagnachmittage oder einfach nur zum Genießen der Natur – dieser Garten wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die Wohnung ist mit modernster Technik ausgestattet, darunter eine effiziente Gasheizung und eine angenehme Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Das stilvolle Badezimmer mit Dusche bietet Ihnen den perfekten Ort zum Entspannen und Erfrischen nach einem langen Tag.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie in dieser Lage optimal angebunden. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie aller anderen Stadtteile. Ganz gleich, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die Stadt erkunden möchten – hier sind Sie immer bestens vernetzt.

Die Umgebung dieser Wohnung lässt ebenfalls keine Wünsche offen. In nur wenigen Minuten erreichen Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und eine Bäckerei, die frische Brötchen für Ihr Frühstück bereithält. Auch für Ihre Gesundheitsversorgung ist gesorgt: Ärzte, Apotheken und Kliniken befinden sich in der Nähe. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und sogar einer Universität.

Erleben Sie das pulsierende Leben in Wien und genießen Sie gleichzeitig die Ruhe und den Komfort Ihrer eigenen Wohnung mit Garten. Diese Immobilie ist ideal für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem besonderen Wohngefühl begeistern – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap