

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Charme



**Objektnummer: 88441**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pohlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 61,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,47
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	102,28 €
USt.:	10,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

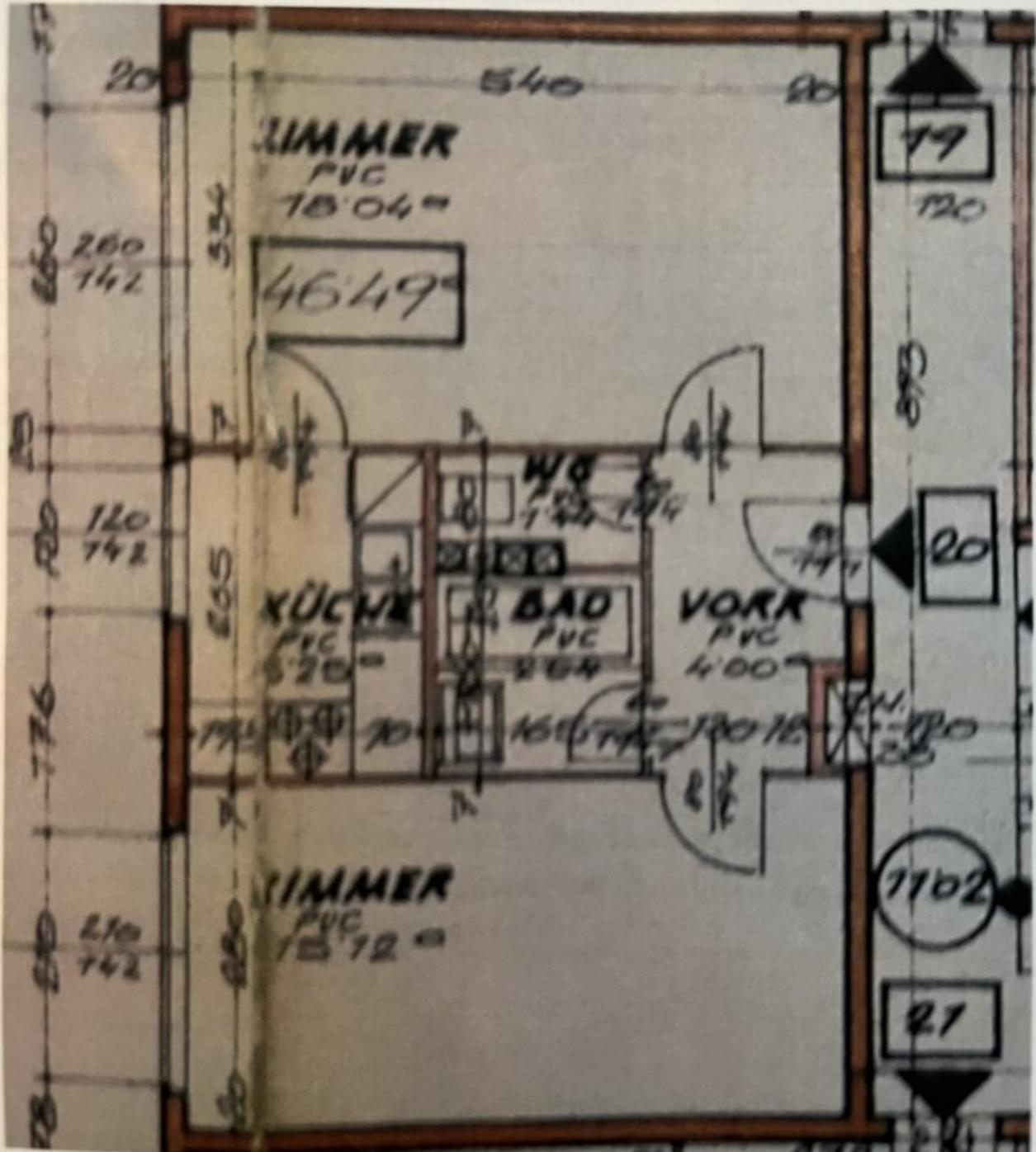












## Objektbeschreibung

Diese helle Zwei-Zimmer-Wohnung vereint alles, was ein Zuhause zum Wohlfühlen braucht: viel Licht, ein praktischer Grundriss und eine Lage, die Natur und Stadt perfekt verbindet. Ideal für Singles oder Paare, die ihr eigenes Refugium in Wien suchen.

### Wohnen mit Wohlfühlcharakter

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladendes Vorzimmer, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Wohnzimmer strahlt Helligkeit und Geborgenheit aus und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende. Direkt angrenzend befindet sich die separate, voll ausgestattete Küche – perfekt, um kulinarische Ideen in die Tat umzusetzen.

Das Schlafzimmer ist angenehm ruhig gelegen und lädt zum Entspannen ein. Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab.

### Lage – Natur trifft Stadt

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße des 12. Bezirks, nur einen Spaziergang vom **Schlosspark Schönbrunn** entfernt. Hier können Sie morgens joggen, nachmittags spazieren gehen oder einfach die Weite und Ruhe der Natur genießen – mitten in Wien.

Trotz der grünen Umgebung ist die Anbindung hervorragend: Mit der **U-Bahn-Linie U4** sind Sie in wenigen Minuten in der Innenstadt. Nahversorger, Cafés und Restaurants finden Sie direkt in der Nachbarschaft, ebenso wie Schulen und Freizeiteinrichtungen.

### Warum diese Wohnung?

- Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit idealem Schnitt
- Helle Räume, sofort bezugsfertig
- Ruhige Lage nahe Schönbrunn – Natur zum Greifen nah
- Perfekte öffentliche Anbindung in die Innenstadt
- Ein Zuhause mit Herz für Singles oder Paare

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.