

**Einzigartige 3-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Aussicht  
und Terrasse! U4, U6 und Schnellbahn**



**Objektnummer: 7939/2300162219**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 7,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 109,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,10                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 479.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 126,84 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 12,68 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

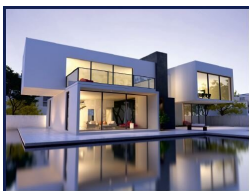
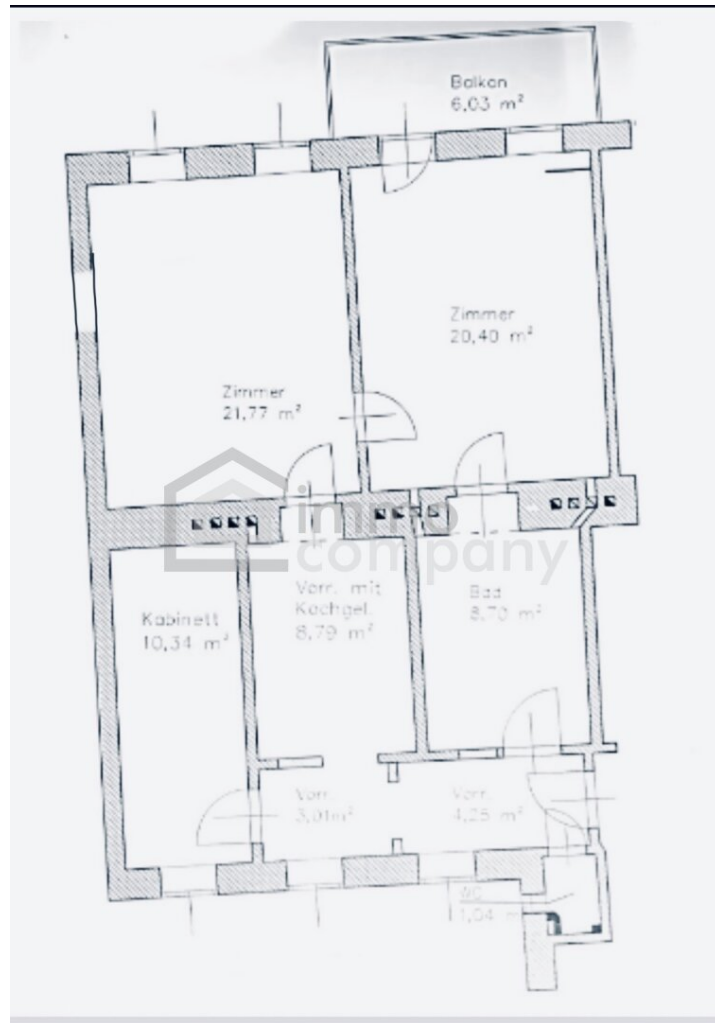
## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(UA) Veronika Nagorna**

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens! Diese traumhafte Wohnung in 1120 Wien bietet alles, was das Herz begehrt und ist der perfekte Ort, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse, von der aus Sie einen atemberaubenden Grünblick genießen können. Hier können Sie entspannen, Sonne tanken und den Alltagsstress hinter sich lassen. Die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und Naturerlebnis!

Badezimmer mit einer Badewanne und einer Dusche. Perfekt für entspannende Wellnessmomente!

Die Gesamtfläche der Wohnung beträgt 80 m<sup>2</sup>, die Wohnung befindet sich im 2. Stock mit Lift. Diese Wohnung in einem eleganten Altbau verfügt über folgende Aufteilung:

- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/ Kabinen
- Küche
- Badezimmer
- WC
- Korridor
- Terrasse

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung und werden Sie Teil einer lebendigen und beliebten Gemeinschaft in 1120 Wien.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin um diese wunderschöne Wohnung zu besichtigen, sie sieht einfach fantastisch aus. Lassen Sie Ihren Traum von einer neuen Wohnung wahr werden!!!

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.

**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 <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap