

## Ideales Vorsorgeprojekt in 1100, Rustenfeld | 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse



Wohnzimmer KI generiert

**Objektnummer: 1609/46642**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Wohnfläche:</b>	72,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	430.800,00 €

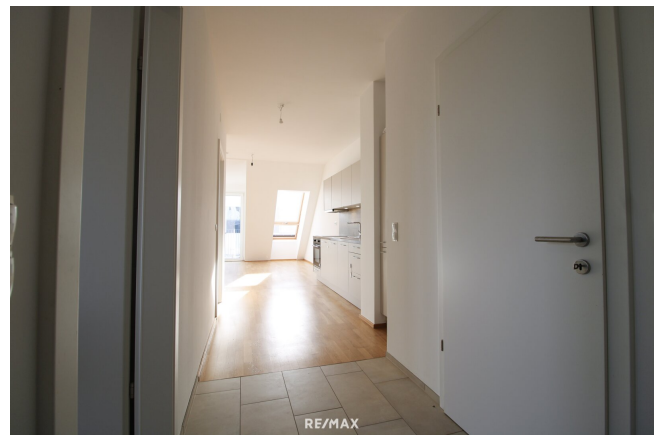
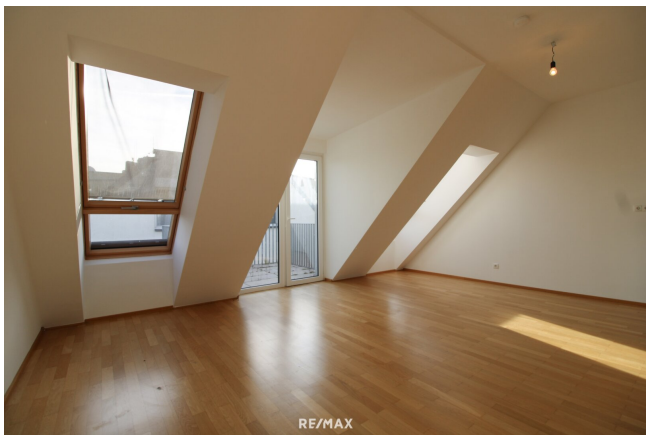
## Ihr Ansprechpartner



### **Melanie Kloster**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9  
1130 Wien

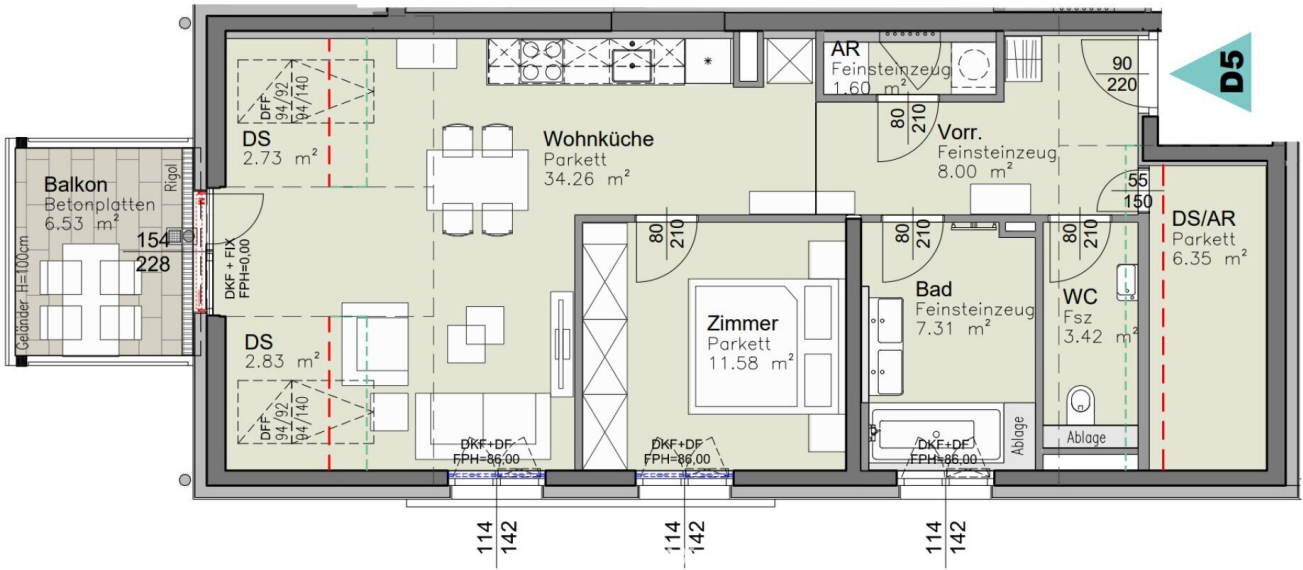
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Im 1. Dachgeschoss einer modernen Wohnanlage gelegen, bietet diese Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre mit gut strukturiertem Grundriss. Der helle Wohnbereich mit integrierter Küche öffnet sich zur Terrasse, die den Wohnraum erweitert und einen angenehmen Ausblick bietet. Die Kombination aus Fensterfront und Dachflächenfenstern schafft ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente.

Das Schlafzimmer ist separat zugänglich und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und mit Badewanne sowie Doppelwaschtisch ausgestattet; das WC liegt separat. Die gepflegte Wohnhausanlage sowie die gute Anbindung an die U1 Oberlaa und die S1 machen die Wohnung besonders attraktiv für Personen, die eine ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung schätzen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap