

## **Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage steht zum Verkauf**



**Objektnummer: 6942/79**

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,65
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,94 €
<b>Heizkosten:</b>	112,33 €
<b>USt.:</b>	30,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.260,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marija Marjanovic**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH



REAL ESTATE  
**colourfish**

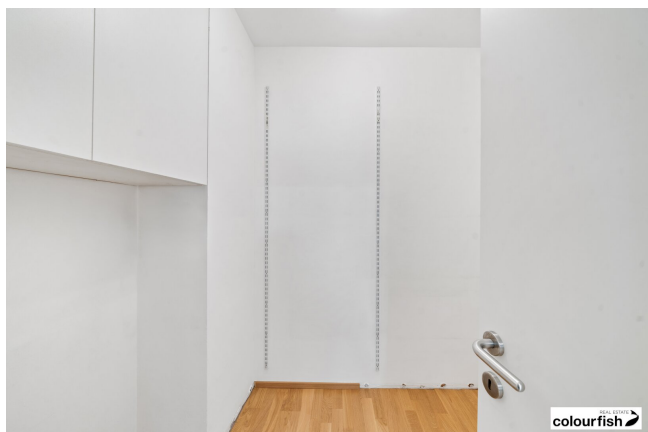


REAL ESTATE  
**colourfish**



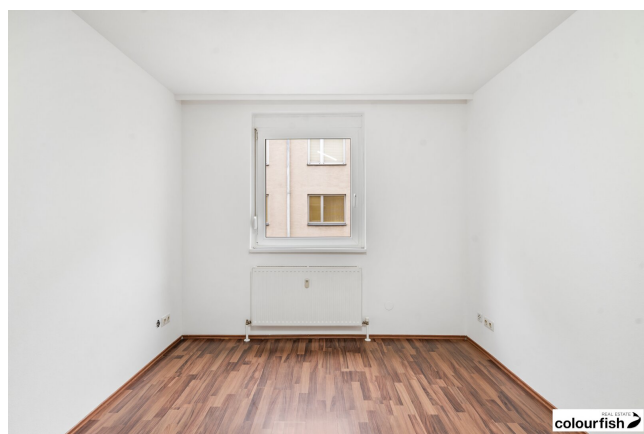
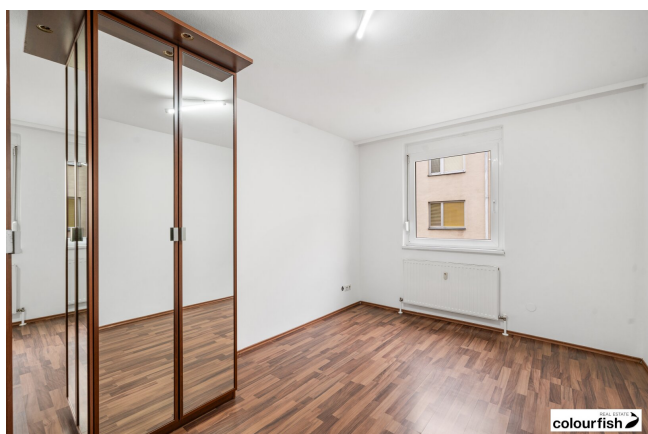
REAL ESTATE  
**colourfish**





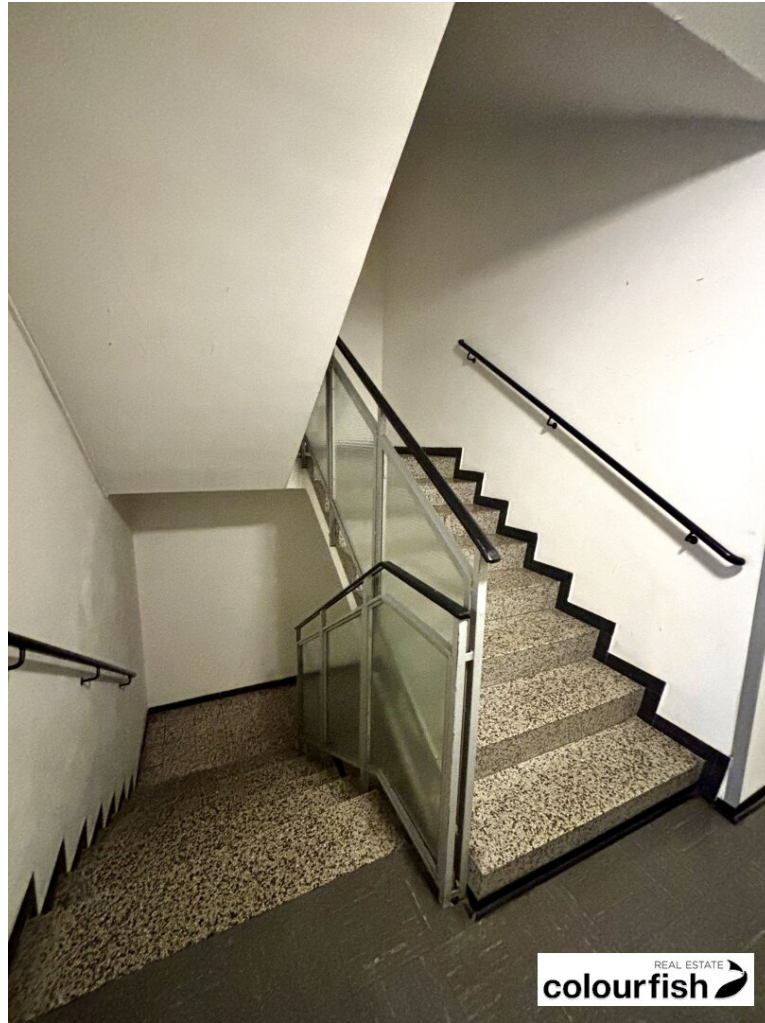


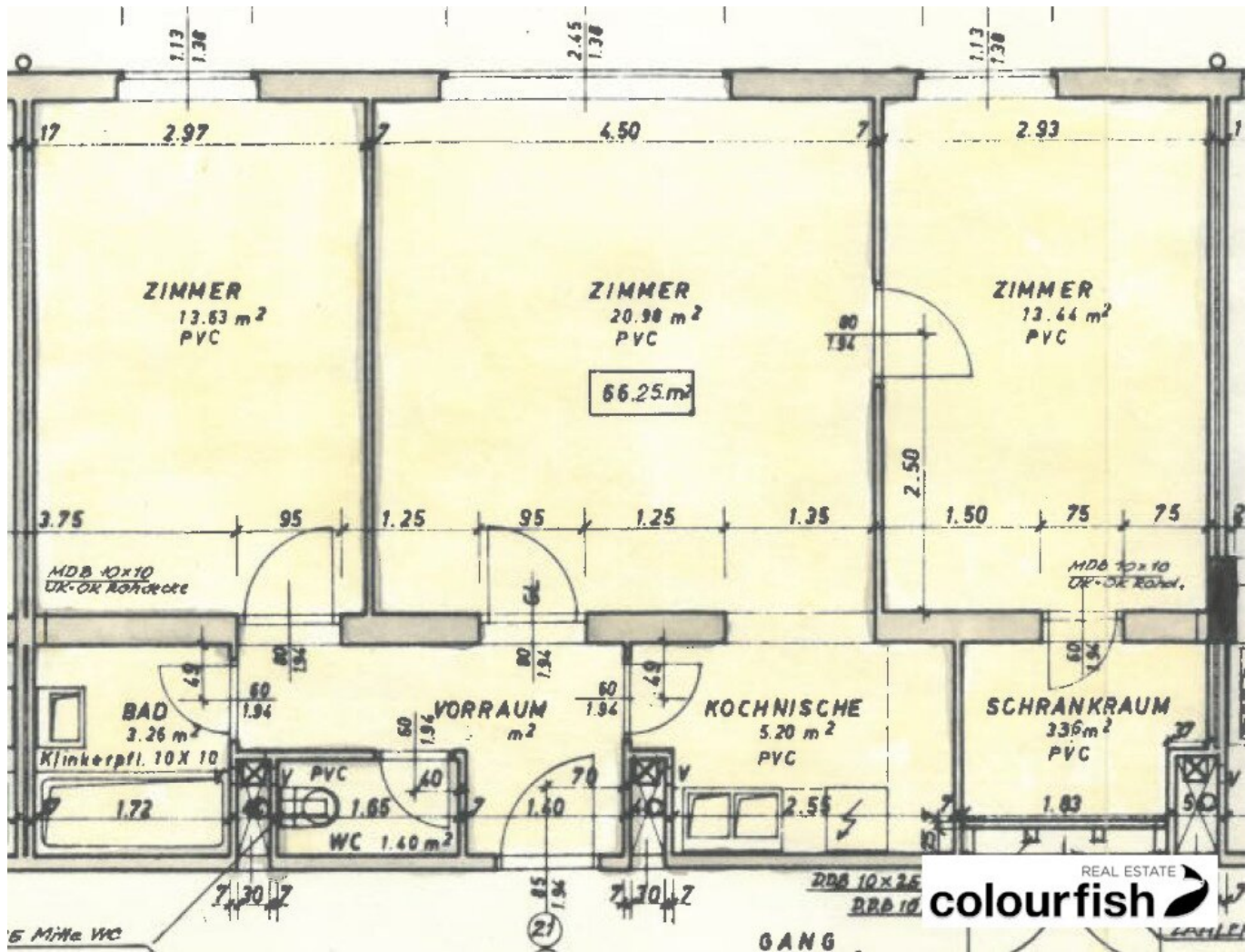












## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in der beliebten 1100er-Lage bietet auf 66,25 m<sup>2</sup> ein angenehmes Wohngefühl und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses. Helle Räume, gepflegte Laminatböden, eine praktische Einbauküche und zum Teil zentral begehbare Zimmer – inklusive eines eigenen Schrankraums – sorgen für eine angenehme, einladende Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne – ideal, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Öl-Heizung; Kunststofffenster sorgen zusätzlich für eine gute Isolierung und ein ruhiges Ambiente.

Nutzen Sie die Gelegenheit, eine charmante Wohnung in einem lebendigen und gut angebundenen Teil Wiens kennenzulernen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – diese Wohnung könnte genau das Zuhause sein, das Sie suchen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap