

## **Geräumiger Familien HIT mit Südbalkon!**



**Objektnummer: 5420/7148**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,45 €
<b>USt.:</b>	23,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.470,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Lang**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 664 7800858





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1190 Wien – einer traumhaften Wohnung, die Ihnen nicht nur einen **hohen Wohnkomfort**, sondern auch eine **ausgezeichnete Lebensqualität** bietet.

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung wurde teilweise renoviert und ist bereit für Ihre persönlichen Akzente. Der durchdachte Grundriss ermöglicht es Ihnen, jeden Raum optimal zu nutzen und gleichzeitig ein harmonisches Wohngefühl zu schaffen. Der **lichtdurchflutete Wohnbereich** lädt zum Entspannen ein und bietet einen eigenen Zugang zu Ihrem **Südbalkon**, von dem aus Sie einen herrlichen Ausblick auf die Stadt und die umliegende grüne Landschaft genießen können. Beginnen Sie Ihren Tag mit einem Kaffee in der Sonne und lassen Sie den Abend bei einem Glas Wein harmonisch ausklingen.

Ein weiteres **Highlight** dieser Immobilie ist die **Garage**, die Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet und Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart.

Genießen Sie die Vorteile des urbanen Lebens in einer der gefragtesten Lagen Wiens. Diese Wohnung vereint modernen Komfort mit einer idyllischen Umgebung und ist der ideale Ort für Familien, Paare oder auch als Kapitalanlage.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Sie möchten Sich selbst von der hohen Lebensqualität dieser Immobilie überzeugen? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort unter **+43 664 7800858**. Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Patrick Lang**, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

Hinweis: Dieses Inserat enthält KI-generierte Inhalte.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap