

# **Ordination / 3-Zimmer-Neubauwohnung in ruhiger Lage – 1210 Wien**



**Objektnummer: 55654**

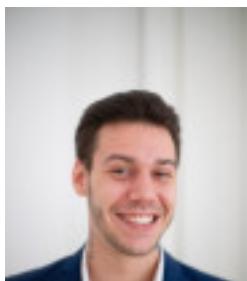
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	636,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



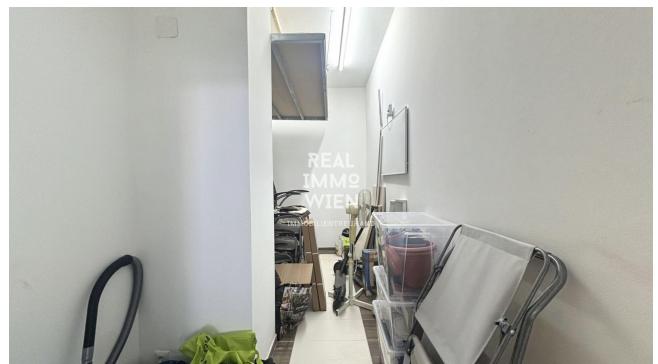
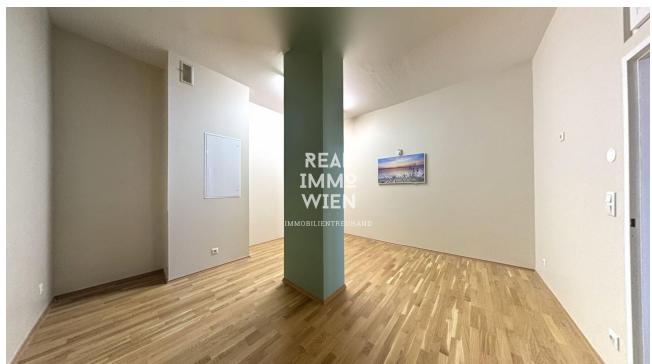
**Philipp Stummer**

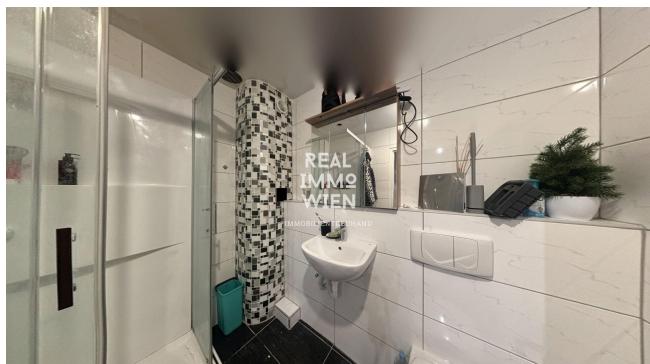
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213

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









# Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung Link:

<https://my.matterport.com/show/?m=CgdbB34Cp59>

**Modern. Vielseitig. Ruhig.**

Diese attraktive Neubauwohnung mit drei großzügigen Zimmern und einer Wohnfläche von 104 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen sowohl für private Wohnzwecke als auch für die Nutzung als Ordination oder Praxis. Die ruhige Lage im 21. Bezirk verbindet angenehmes Wohnen mit bester Erreichbarkeit.

- Neubauqualität: Helle Räume, hochwertige Ausstattung und zeitgemäße Architektur
- Einbauküche: Funktional und stilvoll integriert, sofort bezugsfertig
- Flexibilität: Perfekt geeignet als Wohnraum oder für berufliche Nutzung
- Zwei Eingänge: Praktisch für getrennte Nutzung oder diskrete Patienten-/Kundenführung
- Lagevorteil: Ruhige Umgebung mit guter Infrastruktur und öffentlicher Anbindung
- Raumaufteilung: Drei Zimmer auf insgesamt 104 m<sup>2</sup>, vielseitig nutzbar und funktional gestaltet
- Gemeinschaftsbereiche: Pool, Garten und Kinderspielplatz für Erholung, Freizeit und Familienfreundlichkeit

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap