

**Inkl. Garagenplatz. Grüner Wohn(t)raum für Familie oder Anleger - Top Lage!**



**Objektnummer: 8301**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Wohnfläche:	146,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	845.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mag. (FH) Romana Enzmann**

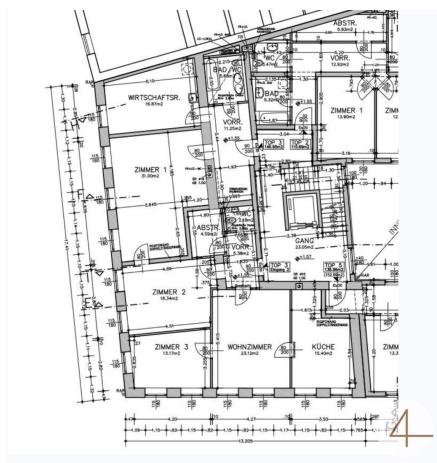
4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems

T 0676 739 33 95

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



## Grundrisse



4



















## Objektbeschreibung

Wunderschöne knapp 147 m<sup>2</sup> Wohnung im 17. Bezirk – Andergasse

Diese großzügige Wohnung im Herzen des 17. Bezirks bietet auf 147 m<sup>2</sup> Komfort und viel Raum für individuelle Gestaltung.

Das wunderschöne Haus besticht durch seine elegante Architektur und eine ruhige, dennoch zentrale Lage.

Die tolle Größe ergibt sich aus einer Zusammenlegung von zwei Wohnungen,

als Pluspunkt dazu haben Sie zwei Eingänge und könnten die Bereiche auch in Wohn- und Schlafbereiche trennen.

Die lichtdurchfluteten Räume und der großzügige Schnitt machen diese Wohnung zur idealen Wahl

für eine große Familie, Studenten oder als Home-Office.

Hier finden Sie genügend Platz für Privatsphäre und gemeinsame Erlebnisse – ob beim Familienessen, beim Lernen oder bei der Arbeit im eigenen Büro.

Auch als WG-Wohnung wäre sie, durch die optimale Zimmeraufteilung, optimal geeignet.

Die Wohnung bietet neben einigen Schlaf und/oder Arbeitszimmern,

einem schönen Wohnbereich (gerade neu gestrichen und neuer Boden verlegt)

und einer großen Küche auch ausreichend Stauraum und eine herrliche Aussicht auf die Umgebung, teilweise auf die umliegenden Weinberge.

Für eine hohe Lebensqualität sorgt die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Busstation vis a vis vom Haus)

und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

Weiters ist ebenfalls ein Garagenplatz im Haus im Eigentum inbegriffen.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese Traumwohnung zu erleben!

Perfekt für alle, die einen Ort suchen, an dem sie sich wohlfühlen und ihre Vorstellungen vom modernen Wohnen verwirklichen können.

Es gibt keine Mehrheitseigentümer in der Anlage.

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.