

**Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Sauna in  
1030 Wien – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 1967/77**

**Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,21 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,99 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	346.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Emanuel Vasile Szkopecz**

Die Immobilien Meisterei  
Brühler Straße 98  
2340 Mödling

T +43 676 6344164  
H +43 676 6344164

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









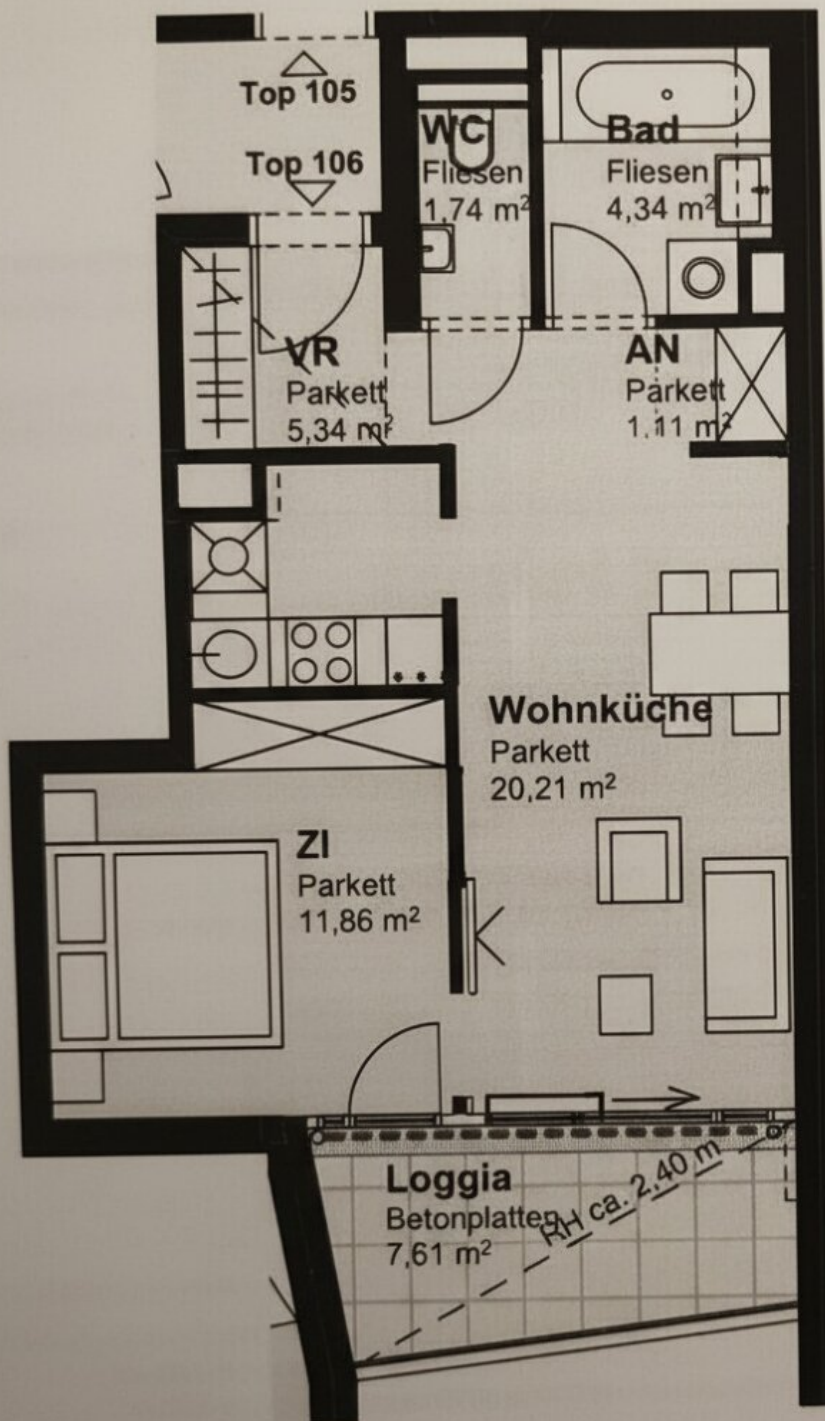








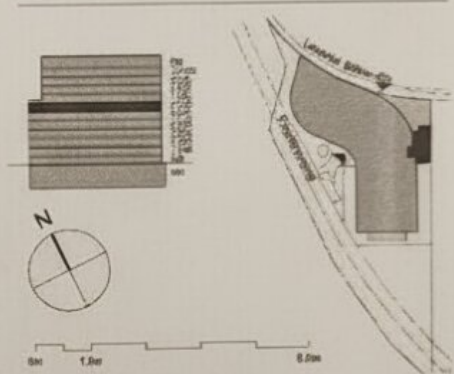




# **TOP 106 / 6.OG**

**2 Zimmer**

Raum	Bodentelag	Fläche m <sup>2</sup>
01 VR	Parkett	5,34
02 Wohnküche	Parkett	20,21
03 ZI	Parkett	13,88
05 Bad	Fliesen	4,34
05 AN	Parkett	1,11
06 WC	Fliesen	1,78
07 Loggia	Betonplatten	7,61
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>		<b>52,21 m<sup>2</sup></b>



NFL	44,60 m <sup>2</sup>
Loggia	7,61 m <sup>2</sup>
WNFL	52,21 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im pulsierenden Herzen von 1030 Wien! Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in der 6. Etage bietet Ihnen nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch einen atemberaubenden Ausblick auf die Stadt und die umliegende grüne Landschaft.

Mit einer großzügigen Fläche von 52,21 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelles Wohnen und kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung gewährleistet eine optimale Nutzung des vorhandenen Platzes. Ob als neues Zuhause für Sie oder als lukrative Investition – hier treffen Sie die richtige Wahl.

Der Kaufpreis von 346.000,00 € stellt ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis dar, insbesondere in einer so begehrten Lage. Genießen Sie die Vorzüge einer modernen Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Hochwertige Fliesen und elegantes Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Die Einbauküche ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung und lässt das Herz eines jeden Kochliebhabers höher schlagen. Ob für ein schnelles Frühstück oder ein ausgiebiges Dinner – hier finden Sie alles, was Sie benötigen. Entspannen Sie nach einem langen Tag in Ihrer eigenen Badewanne oder nutzen Sie die hauseigene Sauna für eine wohlverdiente Auszeit.

Der Personenaufzug bringt Sie bequem in die 6. Etage, wo Sie auf Ihrer Loggia die Abendsonne und den herrlichen Ausblick genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier entspannen und den Blick über die Stadt und die Natur schweifen lassen – ein perfekter Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie sind bestens vernetzt und gelangen schnell und unkompliziert an Ihr Ziel. Auch der Autobahnanschluss ist in unmittelbarer Nähe, sodass Sie problemlos ins Umland oder andere Städte reisen können.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Plus: In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind leicht zu erreichen. Auch Universitäten und höhere Schulen befinden sich in der Nähe, was diese Wohnung besonders attraktiv für Studenten und Familien macht. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie sich um nichts kümmern müssen und alles in greifbarer Nähe ist.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung in 1030 Wien vereint modernen Wohnkomfort, eine hervorragende Lage und eine ausgezeichnete Ausstattung. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von

diesem einzigartigen Angebot! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap