

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1210 Wien**



**Objektnummer: 7939/2300162585**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 28,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>USt.:</b>	11,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

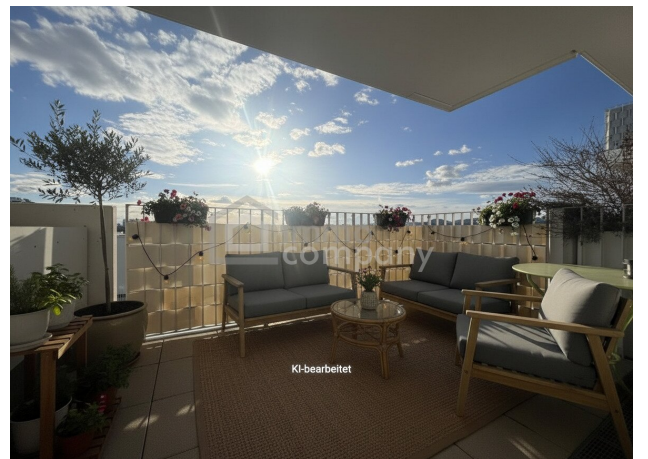
H +43 664 8410769

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien!

Diese wunderbare Wohnung befindet sich im 6. Stock und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und urbaner Lebensqualität. Mit einer großzügigen Fläche von 74 m<sup>2</sup> und durchdachten 3 Zimmern ist sie ideal für Singles, Paare oder als WG geeignet.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich sofort von der lichtdurchfluteten Atmosphäre und dem hochwertigen Parkettboden begeistern. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und behaglichen Komfort, während die moderne Einbauküche zum Kochen und Verweilen einlädt.

Der offene Wohnbereich bietet Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- WC
- AR
- Wohnküche 34,69 m<sup>2</sup>
- Vorraum II/Gang
- Zimmer 1 / 12,18 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 / 11,71 m<sup>2</sup>
- Bad 5,17 – Badewanne, Fenster, WM Anschluss, Waschbecken, Handtuchheizung

- Kellerabteil

Gemeinschaftsanlagen:

Gemeinschaftsterrasse und Gemeinschaftsküche/-Partyraum im 2. oder 3. Stock und Waschküche, gr. Fahrradraum

Das Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, auf dem Sie die frische Luft und die Aussicht genießen können – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag die Seele baumeln zu lassen.

Ein weiteres Plus ist das Badezimmer mit Fenster, das nicht nur für eine angenehme Belüftung sorgt, sondern auch mit zeitgemäßen Armaturen und Ausstattungen überzeugt.

Die massive Bauweise garantiert Ihnen Langlebigkeit und Stabilität, während der Personenaufzug den Zugang zur Wohnung besonders komfortabel macht.

Die Lage in 1210 Wien ist unschlagbar. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung – sowohl Bus als auch Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell ins Stadtzentrum oder an Ihr Ziel.

Doch nicht nur die Anbindung macht diese Wohnung so attraktiv: In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Kliniken, Schulen und Kindergärten sind leicht zu erreichen, und für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien in der Nähe zur Verfügung.

Der Kaufpreis von 450.000,00 € eröffnet Ihnen die Möglichkeit, in eine attraktive Immobilie zu investieren, die sowohl als Eigenheim als auch als Renditeobjekt hervorragend geeignet ist.

Entscheiden Sie sich für diese Wohnung und genießen Sie ein Leben in einer aufstrebenden und lebenswerten Nachbarschaft. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap