

**MODERNE 5-ZIMMER-WOHNUNG IN TOP LAGE MIT
TRAUMHAFTEM AUSBLICK &
TIEFGARAGENSTELLPLATZ**



Objektnummer: 6352/2571

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	620.000,00 €
Betriebskosten:	227,92 €
Heizkosten:	94,89 €
USt.:	44,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

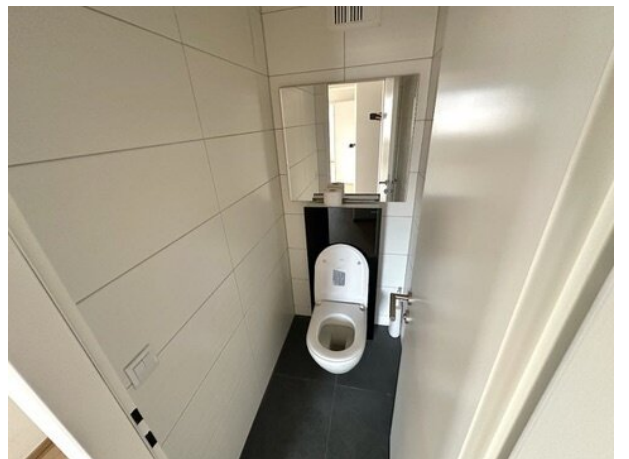
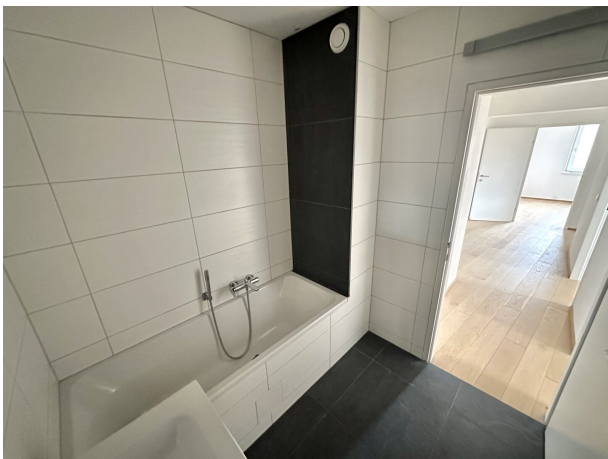
K AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

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















-
- Hand-drawn floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and areas:
- ZIMMER** (Bedroom): 15.28 m²
 - ZIMMER** (Bedroom): 20.5 m²
 - ZIMMER** (Bedroom): 14.10 m²
 - KABINETT** (Cabinet): 9.89 m²
 - WOHNKÜCHE** (Living Kitchen): 4.23 m²
 - VORRAUM** (Entrance Hall): 3.38 m²
 - BAD** (Bathroom): 2.20 m²
 - WC** (Toilet): 1.60 m²
 - FLUR** (Corridor): 1.60 m²
- The plan also shows a balcony area labeled "14 120 16 m²". Dimensions are provided for various walls and openings. A legend in the top left corner indicates the floor level and door numbers:
- 2. Stock, Tür 8
 - 3. Stock, Tür 14
 - 4. Stock, Tür 20
 - 5. Stock, Tür 26

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk! Diese großzügige Wohnung im 5. Liftstock bietet Ihnen mit ihren 5 Zimmern ausreichend Platz für die ganze Familie oder für alle, die viel Raum zum Leben, Arbeiten und Entspannen suchen.

Highlights im Überblick:

- Top Lage im Herzen des 14. Bezirks & wunderschöne Aussicht
- Ideale Raumaufteilung mit viel Tageslicht
- Vollklimatisierte Räume & 3-fach-verglaste Fenster
- Personenaufzug, Kellerabteil & Tiefgaragenstellplatz

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/78gSVKGnSOuTLfG80Vz0PO.mp4>

Die modernisierte Wohnung besticht durch eine gelungene Kombination aus elegantem Parkettboden und modernen Fliesen.

Die offene Wohnküche lädt zu geselligen Kochabenden und gemeinsamen Mahlzeiten ein und schafft einen zentralen Treffpunkt im Herzen Ihres neuen Zuhauses. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet, die zum Relaxen nach einem langen Tag einlädt.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 5. Etage, wo Sie von einem herrlichen Stadtblick begrüßt werden – ein perfekter Rahmen für entspannte Stunden vor den großen drei-fach-verglasten Fenstern in vollklimatisierten Räumen.

Zu dieser exklusiven Wohnung gehört auch eine Tiefgarage, die Ihnen einen sicheren und bequemen Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet – ein unschätzbare Vorteil in der Stadt.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnstationen sowie einen Bahnhof, die Ihnen schnelle Verbindungen in alle Richtungen Wiens ermöglichen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken und eine Klinik sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine Höhere Schule – ideal für Familien und Studierende. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und

ein Einkaufszentrum in der Nähe zur Verfügung.

Der Kaufpreis für dieses attraktive Angebot liegt bei **620.000,00 €**. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein modernes, großzügiges und hervorragend angebundenes Zuhause im 14. Bezirk zu erwerben.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Wohnung! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien!

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 660 1090967**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap