

## **4-Zimmer Wohnung mit Loggia 1140 Wien**



**Objektnummer: 1858/10239**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung                     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                   |
| Baujahr:                      | 1969                        |
| Zustand:                      | Voll_saniert                |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 80,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 4                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 36,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,84               |
| Kaufpreis:                    | 499.000,00 €                |
| Betriebskosten:               | 124,62 €                    |
| Heizkosten:                   | 80,24 €                     |
| USt.:                         | 27,80 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Taborsky**

Netmakler – Amadeus Development GmbH  
Bergmillergasse 3/3  
1140 Wien

T +43 1 416 30 30  
H \*43 664 19 58 558  
F +43 1 416 30 30 5

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



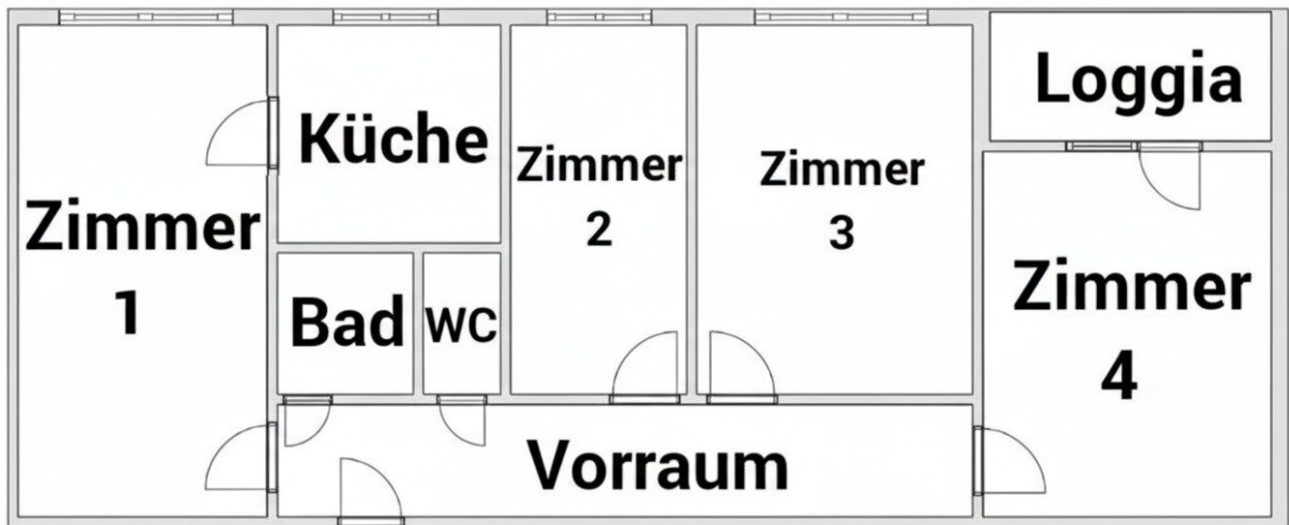
termin zur











**Skizze**

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk! Diese großzügige Wohnung im ersten mit 80 m<sup>2</sup> bietet Ihnen Komfort, Stil und eine hervorragende Lage – perfekt für Familien, Paare oder als WG geeignet.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ob gemütliches Wohnzimmer, ruhiges Arbeitszimmer oder Kinderzimmer – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Die moderne Einbauküche ist bestens ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Für entspannte Stunden sorgt das elegante Badezimmer mit Badewanne, ideal zum Abschalten nach einem langen Tag.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Loggia, die Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet. Die hochwertigen Dielen und Fliesen verleihen der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme, während Kabel- und Satelliten-TV für beste Unterhaltung garantieren.

Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag. Die Wohnung liegt im ersten Stock und eignet sich hervorragend als WG, da die Räume großzügig geschnitten und gut getrennt sind.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem in alle Teile Wiens. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der Umgebung finden Sie Arztpraxen, Apotheken, eine Klinik sowie zahlreiche Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universität und höhere Schulen. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum schnell erreichbar.

Diese Immobilie im 14. Bezirk ist eine seltene Gelegenheit, Wohnqualität, zentrale Lage und moderne Ausstattung zu einem attraktiven Kaufpreis von 499.000 Euro zu vereinen. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der besten Gegenden Wiens!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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