

## Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in TOP Lage nahe U-Bahn



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/246**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1876
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	218,33 €
<b>USt.:</b>	26,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Yevgen Korniyevskyy**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

T +43 665 65 69 75 41

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



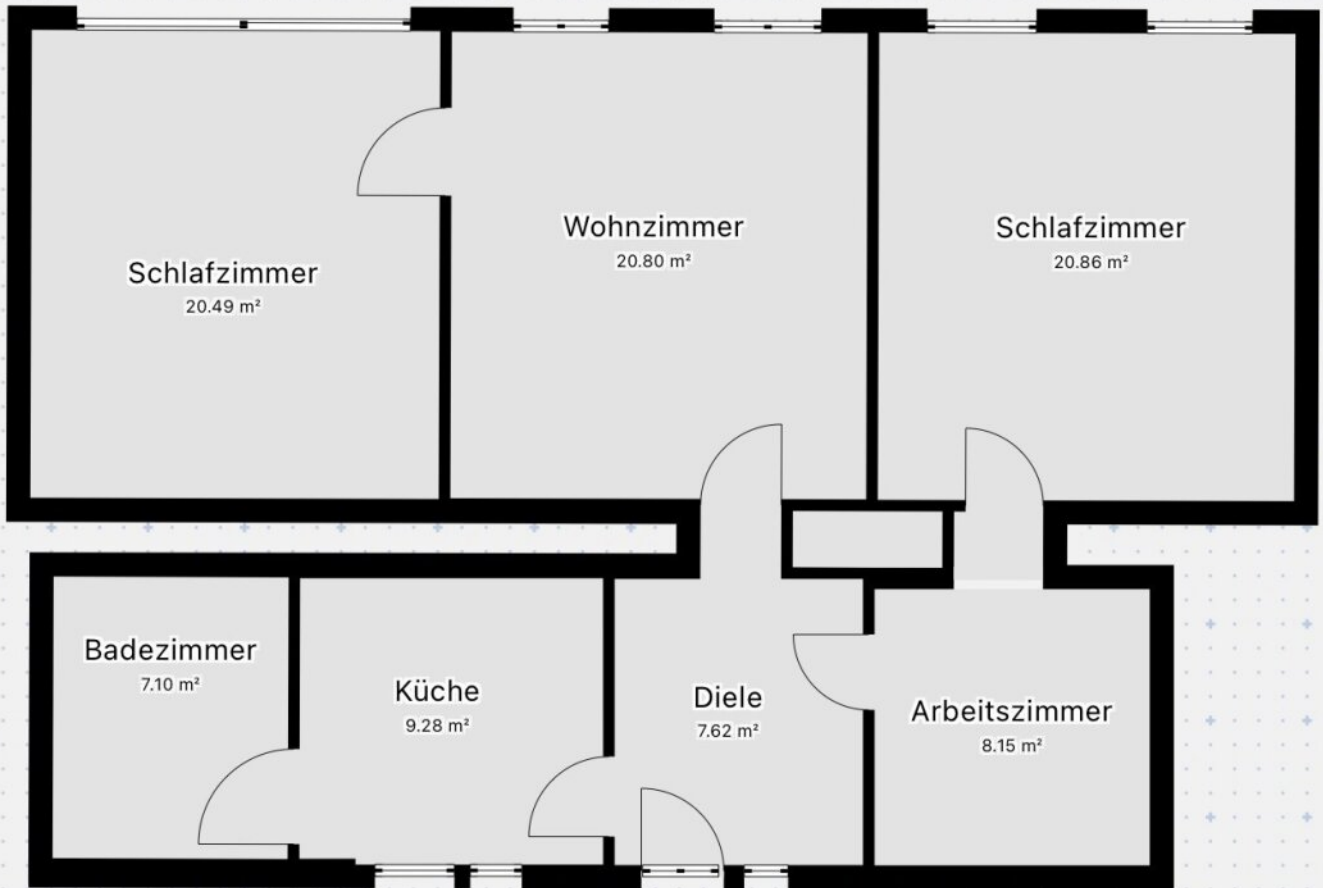












# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen Wiens - einer Wohnung, die urbanes Lebensgefühl, Komfort und eine hervorragende Lage perfekt vereint.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sehr gut geschnittene **4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage an der Grenze des 15. und 6. Wiener Gemeindebezirks**. Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit einer beeindruckenden **Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup>** überzeugt durch eine ideale Raumaufteilung auf vier helle Zimmer, die vielfältige Möglichkeiten für Ihre individuellen Wohnideen bieten. Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** und ist bequem sowie barrierefrei **mit dem Aufzug** erreichbar.

## Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung, die eine flexible Nutzung der einzelnen Zimmer ermöglicht – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. **Die erhöhte Raumhöhe** verleiht den Räumen ein großzügiges Wohngefühl und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Hochwertiger Parkettboden sowie moderne Fliesen unterstreichen die stilvolle und gemütliche Wohnatmosphäre.

**Vorraum (ca. 8 m<sup>2</sup>)** mit ausreichend Platz für Garderoben und Stauraum

**Die separate Küche (ca. 9,5 m<sup>2</sup>)** ist mit einer **hochwertigen Einbauküche samt integrierten Elektrogeräten** ausgestattet und bietet den perfekten Rahmen, um Ihre kulinarischen Ideen umzusetzen und Gäste zu gemütlichen Abenden zu empfangen.

**Ein großzügiges Wohnzimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit großen, hohen Fenstern** sorgt für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und viel natürliches Tageslicht.

**Drei Schlafzimmer (ca. 21, 21, 8 m<sup>2</sup>)** ideal für Familien oder Homeoffice

## Lage

**Die hervorragende Lage** dieser Wohnung verbindet urbanes Leben mit maximaler Mobilität: Die **U-Bahn-Linien U3 und U6**, zahlreiche **Straßenbahn- und Busverbindungen** sowie der nahegelegene Verkehrsknotenpunkt **Wien Westbahnhof** befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in alle Teile Wiens.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet:

Supermärkte, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Gymnasien, Ärzte, Apotheken und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## **Fazit**

Diese 4-Zimmer-Wohnung vereint eine hervorragende Lage, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hochwertige Ausstattung und ist damit die ideale Wahl für Familien oder anspruchsvolle Käufer.

Mit einem Kaufpreis von € 420.000,- stellt diese attraktive Immobilie eine ausgezeichnete und wertbeständige Investition dar. Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit – vielleicht wird genau diese Wohnung schon bald Ihr neues Zuhause!

**Vereinbaren Sie rasch einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie!**

**Hinweis:** Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich getroffenen Vereinbarungen.

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap