

**ERSTBEZUG - Top sanierter Stilaltbau nähe
Millennium-City**



Objektnummer: 5570/745

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Traisengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,25 m ²
Nutzfläche:	55,25 m ²
Gesamtfläche:	55,25 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	298.900,00 €
Betriebskosten:	111,58 €
USt.:	12,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anton De Icco

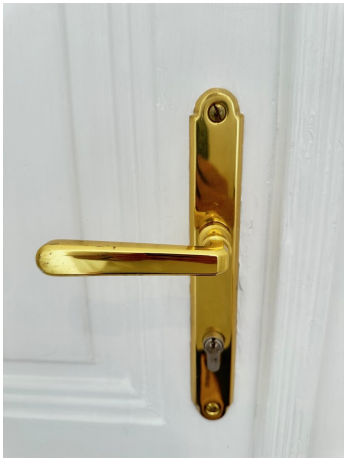
Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

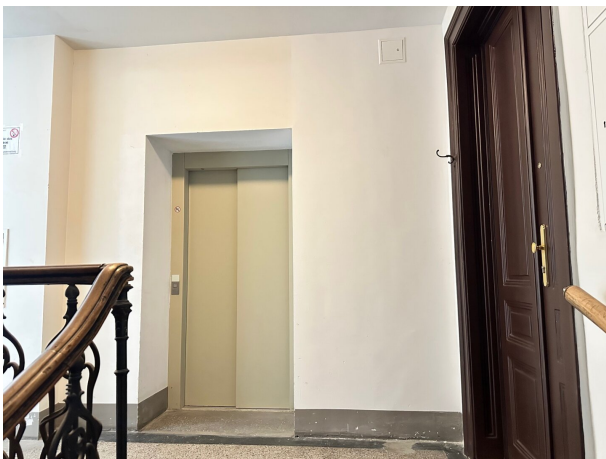
T +43 664 3817061

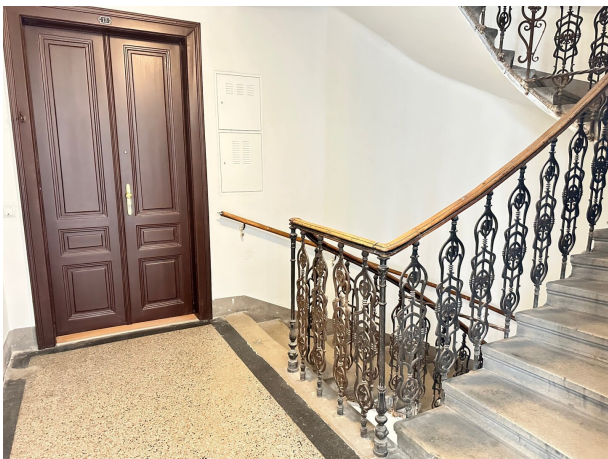
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

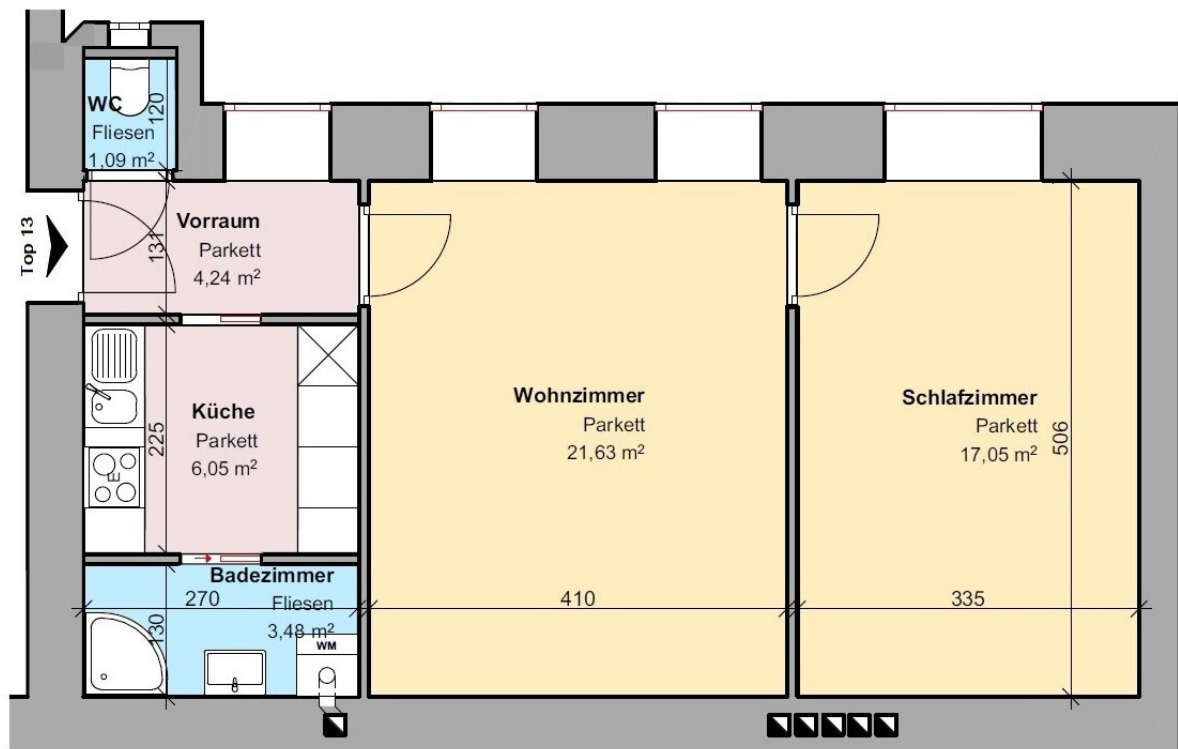


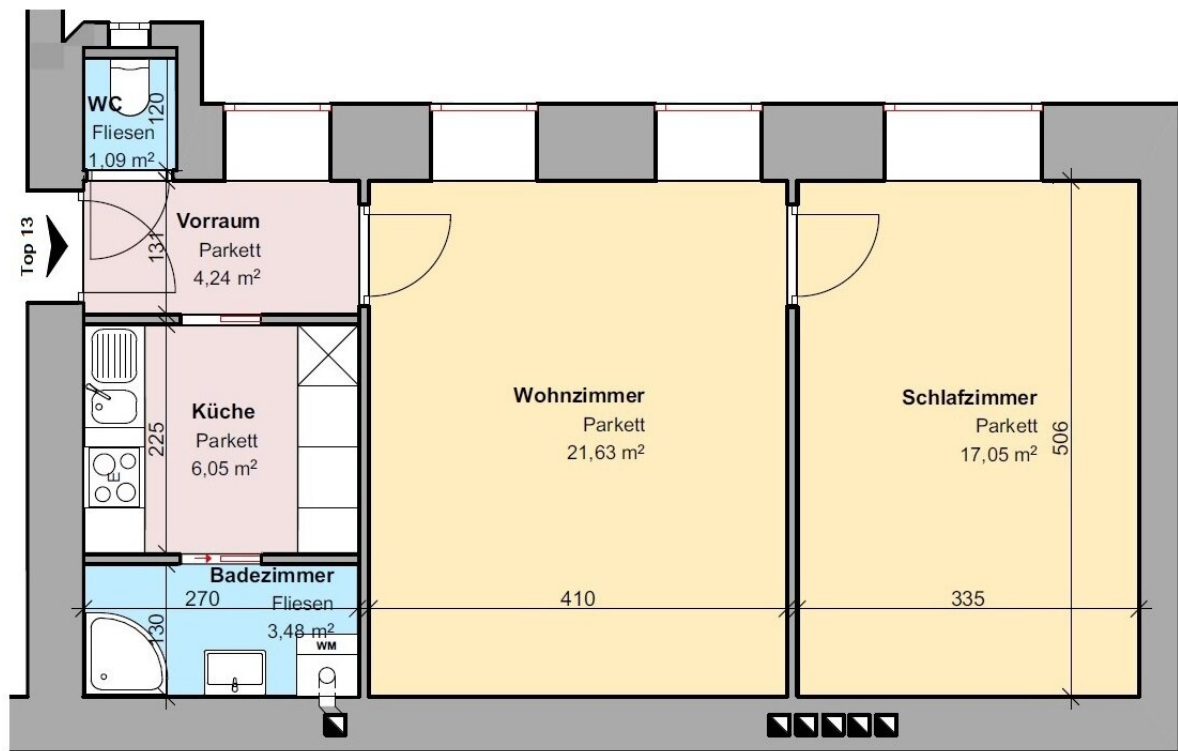












Objektbeschreibung

Äußerst helle Erstbezugs-Eigentumswohnung im 20. Bezirk

Diese **moderne** und helle **Stilaltbauwohnung** im **1. Stock** besticht durch ihre **hochwertige Sanierung** und den **durchdachten Grundriss**. Sie besteht aus einem **großzügigen Wohnzimmer**, einem **gemütlichen Schlafzimmer**, einem **Badezimmer** mit **Dusche** und **Waschmaschinenanschluss**, einer Nische mit Küchenanschlüssen sowie einem **separaten WC mit Fenster** und einem einladenden Vorraum.

Die **Wohnung** wurde **komplett saniert** und präsentiert sich mit **eleganten Fliesen**, stilvollem **Fischgrätparkett** und **hochwertigen Holztüren**. Eine neue **Gaskombitherme** sorgt für effiziente Wärme, und ein **Personenaufzug** garantiert bequemen Zugang zum Wohnbereich.

Die Lage überzeugt durch ihre **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**: U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine **schnelle Verbindung** in alle Teile Wiens.

Diese **komplett sanierte Erstbezugswohnung** bietet Ihnen **komfortables Wohnen** in einer lebendigen und gut angebundenen Gegend Wiens – eine ideale Wahl für Familien und Singles, die Wert auf Qualität und Lage legen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: **Buslinien 5A, 11A und 37A** direkt vorm Haus, die **U-Bahnlinie U6** sowie die **S-Bahn Traisengasse** und Handelskai sind nur wenige Gehminuten entfernt, was eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet.

In der **unmittelbaren Umgebung** finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: **Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten** sowie die Universität. Supermärkte, Bäckereien und das **Einkaufszentrum Millenium City** sind ebenfalls in der Nähe. Der **Mortarapark** mit seinen Grünflächen und Spielplätzen bietet zudem die Möglichkeit für Freizeitaktivitäten im Freien. Die **Donauinsel** mit ihren **Naherholungsgebieten** befindet sich in **unmittelbarer Nähe**.

Verpassen Sie nicht die Chance, diese Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und in eine aufstrebende Lage zu investieren! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Besichtigungstermine sind jederzeit möglich, auch am Wochenende!

Anton Robert De Icco - 0664-38 17 061

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap