

**Moderne 2,5 Zi-Wohnung mit Garten, 2 Balkonen & Garage  
in 1230 Wien – top saniert!**



Immobilien.Sablatnig.

**Objektnummer: 1757/579**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Garten:</b>	115,85 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 144,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.

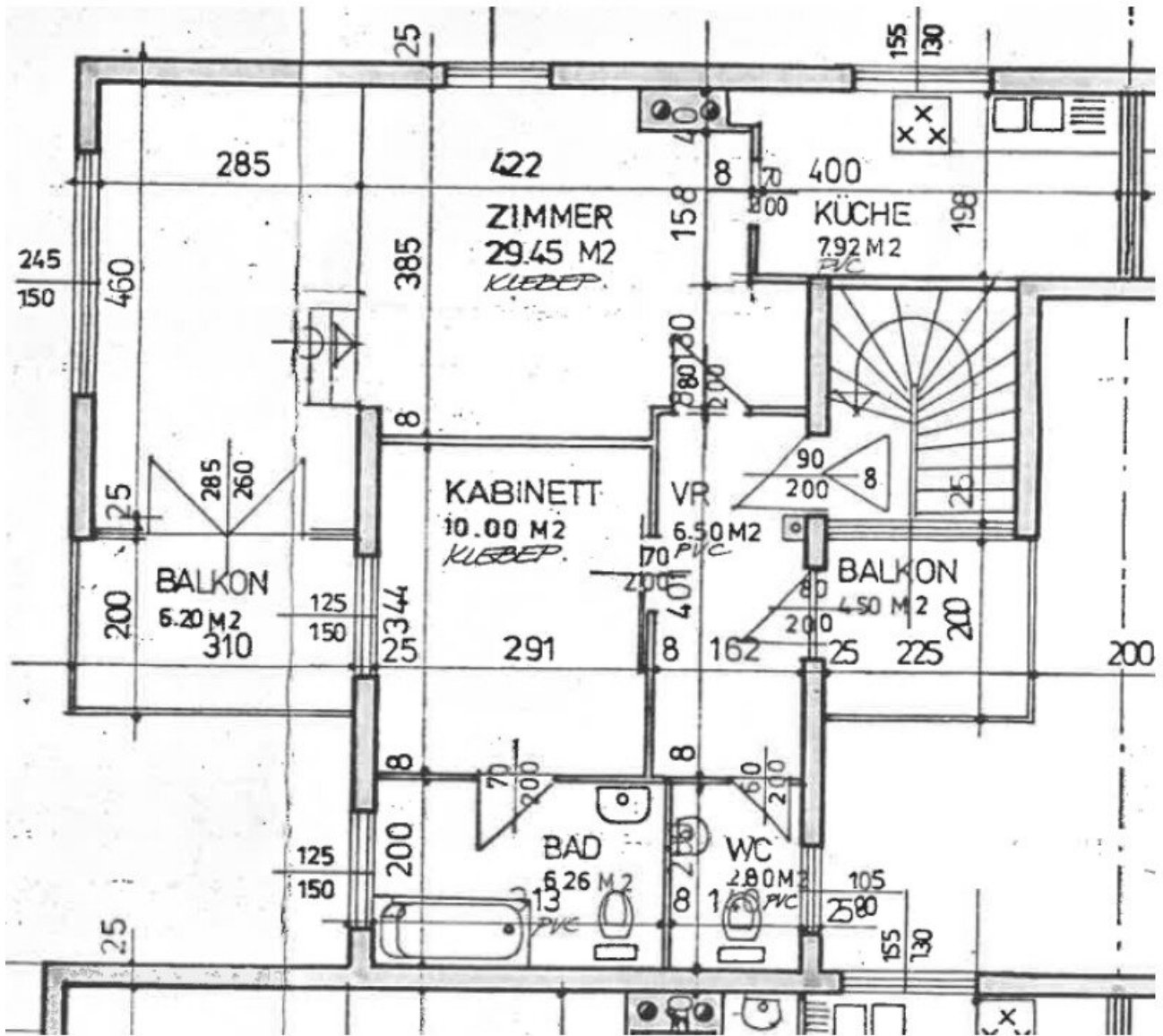












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten 23. Bezirk Wiens! Diese exklusive 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 1. Stock eines Gebäudes aus den 1980er Jahren und bietet mit rund 69,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigem Raumangebot und einer ausgezeichneten Lage.

Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 69,12 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Kaufpreis: € 325.000,00
- Stockwerk: 1. Etage
- Zustand: vollsaniert
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Böden: Fliesen & Laminat
- Badezimmer: mit Badewanne
- Außenflächen: Ostbalkon & Westbalkon
- Garten: Eigengarten vorhanden
- Ausblick: Grünblick
- TV-Anschluss: Kabel- & Satelliten-TV
- Garagenplatz: optional zzgl. € 25.000,00

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und schafft mit ihren hochwertigen Ausstattungsmerkmalen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Kombination aus Fliesen- und Laminatböden sorgt für ein modernes und gleichzeitig wohnliches Ambiente.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone mit Ost- und Westausrichtung. Dadurch genießen Sie sowohl die Morgensonne als auch die Abendstunden im Freien. Der schöne Grünblick schafft zusätzlich eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre mitten in der Stadt.

Der eigene Garten bietet Ihnen zusätzlichen Freiraum und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Die moderne Gas-Zentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Dank der guten Verkehrsanbindung durch Buslinien erreichen Sie das Stadtzentrum sowie zahlreiche weitere Ziele in Wien schnell und unkompliziert. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Bäckerei sorgen für höchsten Wohnkomfort im Alltag.

Diese Immobilie vereint urbanes Wohnen mit naturnahem Flair und bietet Ihnen ein Zuhause, in dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden.

Hier können Sie sofort einziehen und sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten:

Daniel Robin Schmidt

[+43 676 555 3920](tel:+436765553920)

[schmidt@immobilien-sablatnig.at](mailto:schmidt@immobilien-sablatnig.at)

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap