

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage Wiens - nur  
365.000,00 €!**



**Objektnummer: 7512/126**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 3,06
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.159,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,86 €
<b>USt.:</b>	13,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



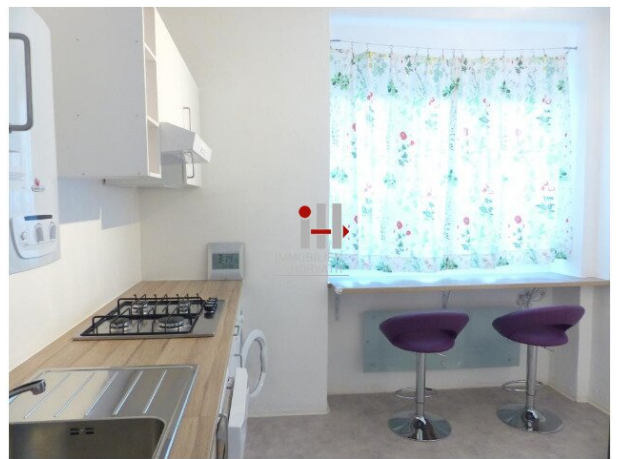
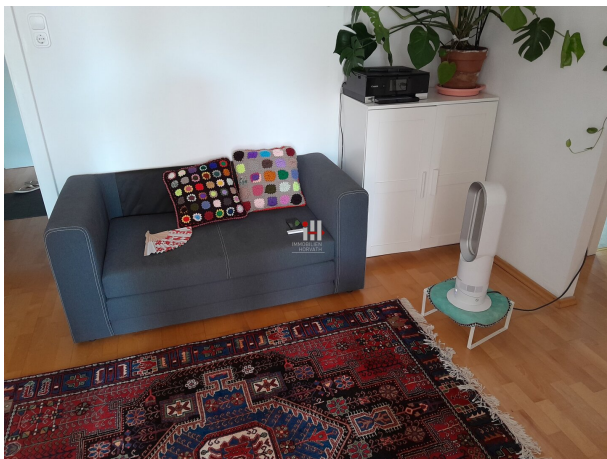
**Ildiko E Horvath BA**

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7  
1190 Wien

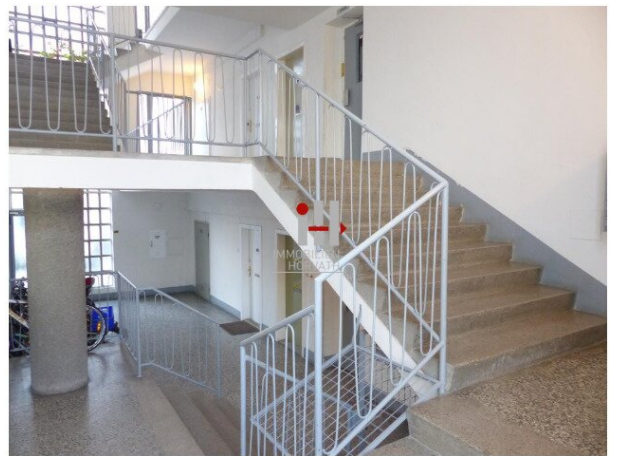












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Start Up Traumwohnung in 1190 Wien!

Mit einer Fläche von 70,74m<sup>2</sup> und 3 Zimmern ist sie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.

Das gepflegte Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, bietet bereits von außen einen einladenden Eindruck. Aber es ist erst der Anfang von dem, was Sie in der Wohnung erwartet. Beim Betreten werden Sie sofort von der hellen und freundlichen Atmosphäre begrüßt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die Stadt und das umliegende Grün.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist neben der TOP Lage die Sonnige Loggia, auf der Sie entspannen und den Ausblick genießen können. Hier können Sie Ihre Seele baumeln lassen und dem Alltagsstress entfliehen. Die Loggia ist auch der perfekte Ort für gemütliche Abende mit Freunden oder ein romantisches Dinner zu zweit.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien sowie der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da Sie schnell und einfach zu den wichtigsten Autobahnen gelangen.

Sie finden alle wichtigen Einrichtungen in der unmittelbaren Nähe. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus - im Notfall sind Sie in kürzester Zeit versorgt. Auch für Familien ist die Lage perfekt, da Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen in der Umgebung zu finden sind. Für den täglichen Bedarf gibt es Supermärkte und Bäckereien, die zu Fuß erreichbar sind.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Wohnung nicht nur eine Immobilie, sondern ein Zuhause ist. Hier können Sie Ihren persönlichen Rückzugsort gestalten und Ihre Träume verwirklichen. Ihr Investment für die Zukunft!

### **Grundbuchseintragung:**

bei einem Kaufpreis unter € 500.000.- entfällt derzeit die Grundbuchseintragungsgebühr von 1,1% sowie die Kreditgebühren von 1,2%.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Horvath T: +43-676-7740865 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap