

## **Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Loggia in 1140 Wien!**



**Objektnummer: 2533/6563**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 71,74 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,51                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 397.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 203,47 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 113,50 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 45,96 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thilo Börner**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien 1140! Diese wunderschöne Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen. Mit einer Fläche von 75m<sup>2</sup> und 3 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Highlights der Immobilie:

- Wohnfläche: 75m<sup>2</sup>, perfekt geschnitten für optimalen Wohnkomfort
- Zimmeranzahl: 3,
- Loggia
- Bad mit Badewanne
- getrennte Toilette
- Einbauküche
- Zustand: gepflegt
- Preis: 397.000 €

Die Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet genügend Platz für die Zubereitung von köstlichen Mahlzeiten. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, in der Sie sich nach einem langen Tag wunderbar entspannen können. Die getrennten Toiletten sorgen für zusätzliche Privatsphäre.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gut angebundenen Gebiet. Die öffentlichen Verkehrsmittel, wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Fahrt in alle Teile der Stadt. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal, da die Autobahn leicht zu erreichen ist.

In direkter Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch für Ihre Gesundheitsversorgung ist gesorgt, denn Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser befinden sich in der Nähe. Für Familien mit Kindern gibt es eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten in der Umgebung.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die eine ruhige und dennoch zentral gelegene Immobilie in Wien suchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traum-Zuhause präsentieren zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap