

**Erstbezug nach Sanierung! 3-Zimmerwohnung mit  
hochwertiger Ausstattung!**



**Objektnummer: 82624**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sautergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	166,48 €
USt.:	16,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Anna Gasienica-Fronek

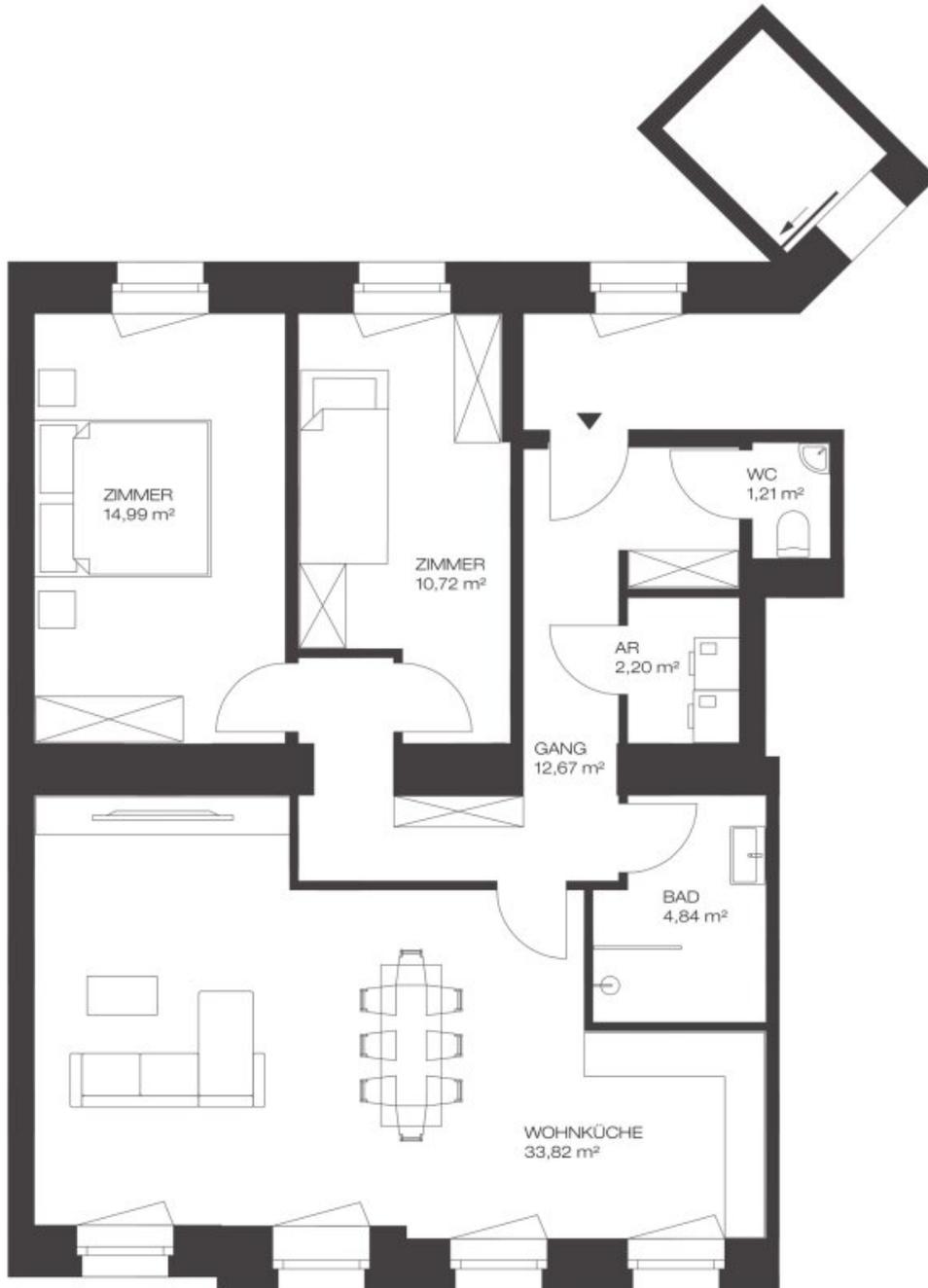
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +4315127690412  
H +436645483323









## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in der beliebten Gegend von 1170 Wien und bietet Ihnen alles, was Sie sich von Ihrem neuen Zuhause wünschen.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht bereits beim Betreten durch ihre großzügige und lichtdurchflutete Atmosphäre. Mit einer Fläche von 80m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Hier können Sie sich wahrlich entfalten und Ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen. Die Räume sind hochwertig ausgestattet und bieten Ihnen ein angenehmes Wohngefühl. Die gesamte Wohnung wurde vollsaniert und erstrahlt in neuem Glanz. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgelegt, was nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Wohnung wird über Gas beheizt und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kalten Wintertagen sorgt. Besonders hervorzuheben ist die moderne Wohnküche mit offener Gestaltung, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Hier können Sie gemütliche Abende mit Freunden und Familie verbringen. Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche ausgestattet und bietet Ihnen einen Ort der Entspannung nach einem langen Tag. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung in Ihrer Wohnung.

Aber nicht nur die Wohnung selbst überzeugt auf ganzer Linie, auch die Lage ist unschlagbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und Schnellbahn ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die Innenstadt und andere Stadtteile. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, usw.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die eine moderne und hochwertige Immobilie in einer begehrten Lage suchen. Lassen Sie sich von dieser Traumimmobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

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 <750m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap