



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 12697

erstellt am : 24.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße:

1110 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Markus Steinwender

Tel:

office@g3-immobilien.at

Wohnfläche: 90.61m<sup>2</sup>

## Wunderbare 4-Zimmer Traumwohnung, 3-seitig ausgerichtet, Balkon, zentral gelegen



**LAGE & INFRASTRUKTUR** Diese schöne Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk. Sie liegt verkehrsgünstig in der Nähe von Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt, Bäckerei, Einkaufszentrum, Bank, Geldautomat, Post, Polizei, Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof. Der Autobahnanschluss ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Die U-Bahnstationen der Linie U3 Enkplatz und Zippererstraße sind fußläufig gut erreichbar.

**RAUMAUFTeilUNG UND AUSSTATTUNG** Diese attraktive und aufwendig frisch sanierte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> besteht aus 4 lichtdurchfluteten Zimmern und hat einen 3-Seiten-Rundumblick. Der großzügige Wohnbereich besticht mit seiner grandiosen Aussicht

über die Stadt Wien. Über das Wohnzimmer gelangt man zur ca. 9 m<sup>2</sup> großen Loggia mit gartenseitigem Blick. Alle anderen Zimmer bieten ebenso einen phänomenalen Fernblick und bieten sehr viel Tageslicht. Ein großer Hausgarten / Spielplatz steht den Eigentümern zur Verfügung. Die hauseigene Garage kann auf Wunsch gemietet werden.

INFORMATION Die oben angeführten Angaben wurden vom Eigentümer übermittelt und sind unsererseits ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisverordnung: 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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 90.61m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Fern,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

Nebenkosten: 225.17€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Steinwender

E-Mail: [office@g3-immobilien.at](mailto:office@g3-immobilien.at)