



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 172657

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 649.000 €

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Michael Hofer

Tel: +43 680 111 76 60

[mh@novel-real.at](mailto:mh@novel-real.at)

Wohnfläche: 123.84 m<sup>2</sup>

## Gepflegtes Wohnen mit viel Platz - 4 Zimmer Etagenwohnung mit Loggia in zentraler Lage



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, an einem wunderbaren Ort, um zu leben und zu arbeiten. Es bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr tägliches Leben wünschen können: eine gepflegte Umgebung, eine perfekte Verkehrsanbindung und eine breite Palette an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Neben der perfekten Lage und der gepflegten Umgebung bietet diese Immobilie auch einen hohen Wohnkomfort.

Das Wohnhaus ist in einem sehr guten Zustand, was sich sowohl in der äußeren Erscheinung als auch im Inneren widerspiegelt. Eine der größten Vorteile ist die hervorragende Lage und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sie haben die Wahl zwischen Bus, U-Bahn, Straßenbahn und

Bahnhof, die alle in unmittelbarer Nähe liegen. Das bedeutet, dass Sie sich in kürzester Zeit im gesamten Stadtgebiet von Wien bewegen können, sei es für die Arbeit oder um die Stadt zu erkunden. Auch der Flughafen ist dank der guten Anbindung schnell und bequem zu erreichen.

Aber nicht nur die Verkehrsanbindung ist unschlagbar, auch die umliegende Infrastruktur ist erstklassig. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: eine Vielzahl von Ärzten, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern für Ihre Gesundheitsversorgung, sowie Schulen und Kindergärten für Ihre Kinder. Auch für den Einkauf ist bestens gesorgt, mit Supermärkten und Bäckereien in der Nachbarschaft.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie ein perfektes Zuhause für alle bietet, die eine gepflegte Umgebung, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und eine breite Palette an Annehmlichkeiten schätzen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind sicher, dass Sie begeistert sein werden. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Mit einer Fläche von knapp 128 m<sup>2</sup> verteilt auf 4 Zimmer, ist diese Wohnung ideal für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einer geräumigen und gepflegten Immobilie sind.

#### Raumaufteilung Top 10:

Zentraler Vorraum

Großzügiges Wohn ? Esszimmer

Separate Küche mit angrenzendem Esszimmer sowie einer Speis/Abstellraum

2 weitere Zimmer die individuell als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden können.

Kabinett

Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluß und Zugang zur Loggia

Separate Toilette

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese großartige Wohnung persönlich zu präsentieren und Ihnen die Möglichkeit zu geben, Ihr neues Zuhause kennenzulernen.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;3.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;3.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post

&lt;500mPolizei &lt;1.000mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn  
&lt;500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss &lt;4.500mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 123.84m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuierung: Gas,

hwbwert: 125.02m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.33m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 649000€

Nebenkosten: 247.95€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Hofer

Tel.: +43 680 111 76 60

E-Mail: mh@novel-real.at