

**Moderne Wohnung mit Loggia in gefragter Lage –  
Neu-Erlaa**

immobilien  
**REISCHTEL**



200b

**Objektnummer: 1139**

**Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Wohnfläche:</b>	81,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	3,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,00
<b>Kaufpreis:</b>	374.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20 % MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sasa Nika

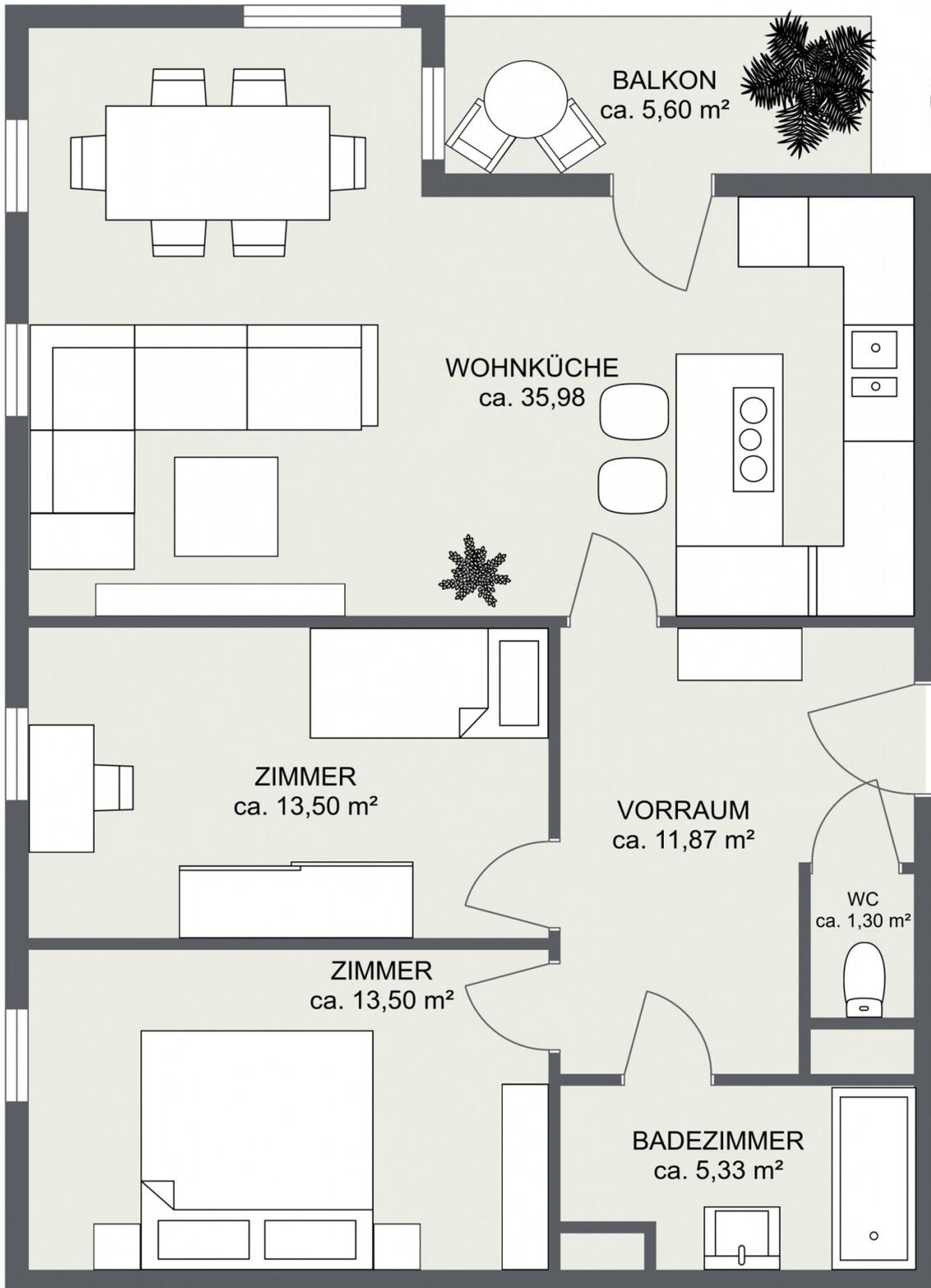
Reischel Immobilien GmbH  
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9  
1230 Wien

T 004313368080 00436643963830  
H 00436643963830  
F 00431336808080









BALKON  
ca. 5,60 m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE  
ca. 35,98

ZIMMER  
ca. 13,50 m<sup>2</sup>

VORRAUM  
ca. 11,87 m<sup>2</sup>

WC  
ca. 1,30 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
ca. 13,50 m<sup>2</sup>

BADEZIMMER  
ca. 5,33 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung liegt im 23. Bezirk im Gebiet Neu-Erlaa in einer ruhigen, dennoch bestens angebundenen Wohngegend - U6 und Badner Bahn. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine schöne Loggia/Balkon mit Blick in den grünen Innenhof. Besonders herausstechend ist: - die hochwertige Qualität und das sehr schöne Design der Küche - die bodentiefen Fenster in allen Räumen - echte Ziegelsteine als Dekorationselemente in Wohnzimmer und Küche - moderne Unter- und Oberschränke im Bad für viel Stauraum - alle Einbauten sind vom Tischler gemacht, so auch die stilvollen Einbauschränke im Vorraum - Neubau aus 2010 mit Fernwärmeheizung - hervorragender Zustand der gesamten Wohnung Raumaufteilung: - Die offene Wohnküche mit einer hochmodernen, voll ausgestatteten Küche samt eleganter Kochinsel. - Direkt angrenzend das helle Wohnzimmer mit eigenem Essbereich und Zugang zu Loggia/Balkon. - Die Loggia/Balkon eröffnet einen idyllischen Blick in den grünen Innenhof und lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein. - Zwei gleich große nebeneinanderliegenden Schlafzimmer. - Das moderne Badezimmer mit Wanne, das WC ist separat.