# Ihr neues Zuhause nahe Schönbrunn – Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Charme



Objektnummer: 88441
Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Pohlgasse Wohnung Österreich 1120 Wien Gepflegt Neubau

46,49 m<sup>2</sup> 2

1

C 61,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,47

230.000,00 €

102,28 €

10,23 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Daniel Bolataschwili**

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







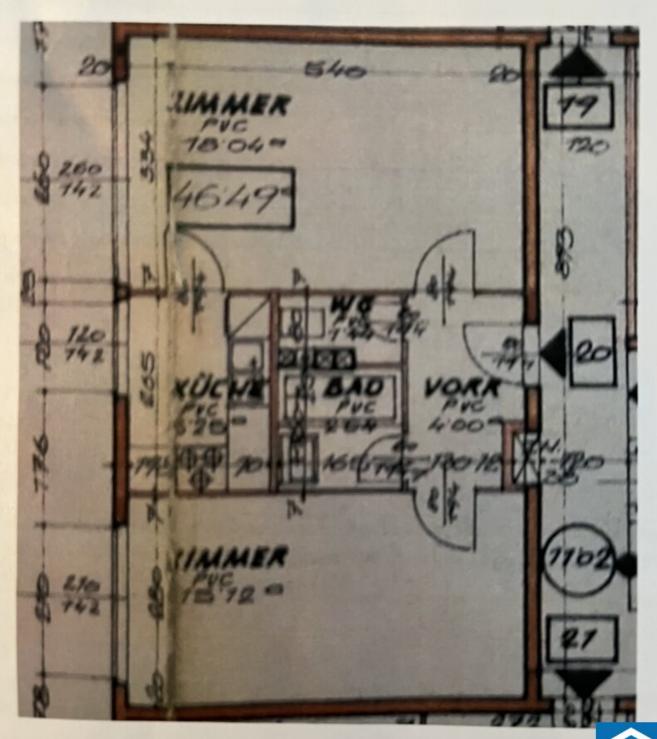












EHL

# **Objektbeschreibung**

Diese helle Zwei-Zimmer-Wohnung vereint alles, was ein Zuhause zum Wohlfühlen braucht: viel Licht, ein praktischer Grundriss und eine Lage, die Natur und Stadt perfekt verbindet. Ideal für Singles oder Paare, die ihr eigenes Refugium in Wien suchen.

#### Wohnen mit Wohlfühlcharakter

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladendes Vorzimmer, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Wohnzimmer strahlt Helligkeit und Geborgenheit aus und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende. Direkt angrenzend befindet sich die separate, voll ausgestattete Küche – perfekt, um kulinarische Ideen in die Tat umzusetzen.

Das Schlafzimmer ist angenehm ruhig gelegen und lädt zum Entspannen ein. Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab.

## **Lage – Natur trifft Stadt**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße des 12. Bezirks, nur einen Spaziergang vom **Schlosspark Schönbrunn** entfernt. Hier können Sie morgens joggen, nachmittags spazieren gehen oder einfach die Weite und Ruhe der Natur genießen – mitten in Wien.

Trotz der grünen Umgebung ist die Anbindung hervorragend: Mit der **U-Bahn-Linie U4** sind Sie in wenigen Minuten in der Innenstadt. Nahversorger, Cafés und Restaurants finden Sie direkt in der Nachbarschaft, ebenso wie Schulen und Freizeiteinrichtungen.

# Warum diese Wohnung?

- Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit idealem Schnitt
- Helle Räume, sofort bezugsfertig
- Ruhige Lage nahe Schönbrunn Natur zum Greifen nah
- Perfekte öffentliche Anbindung in die Innenstadt
- Ein Zuhause mit Herz für Singles oder Paare

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <250m Klinik <750m Krankenhaus <1.750m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <750m Höhere Schule <1.000m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <750m

## Sonstige

Geldautomat <500m Bank <750m Post <500m Polizei <750m

### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <750m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <750m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap