

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Charme



Objektnummer: 88441

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Pohlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	102,28 €
USt.:	14,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



EHL



EHL



EHL







EHL



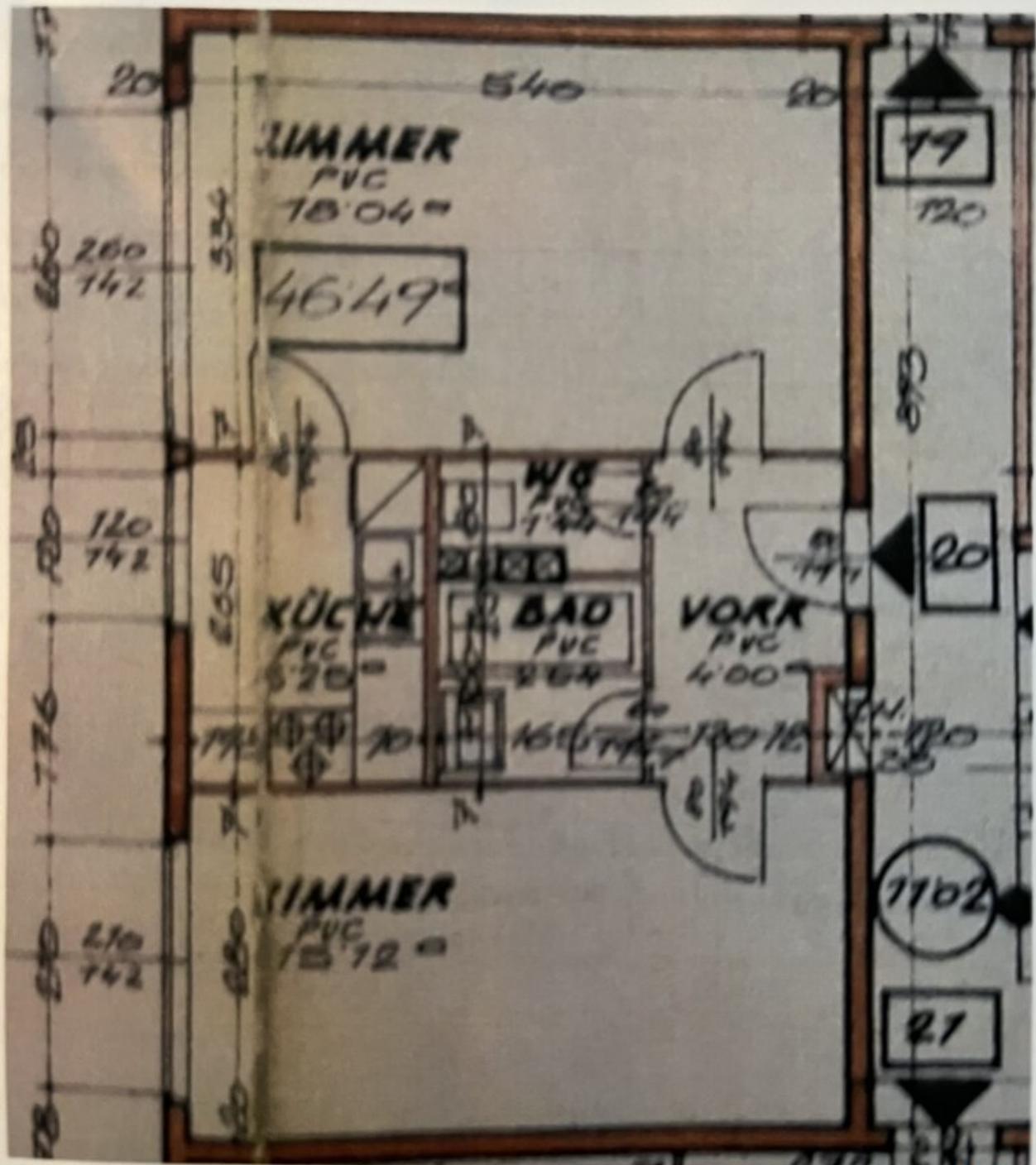
EHL



EHL



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