

**Helle und ruhige 2-Zimmer Wohnung | Französischer
Balkon | Top-Zustand | Top Anbindung | Lift**



Wohnzimmer

Objektnummer: 9006

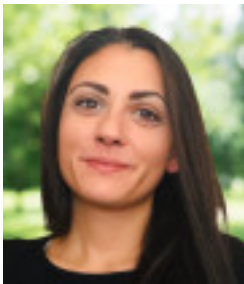
Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,84 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	348.000,00 €
Betriebskosten:	95,01 €
USt.:	13,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

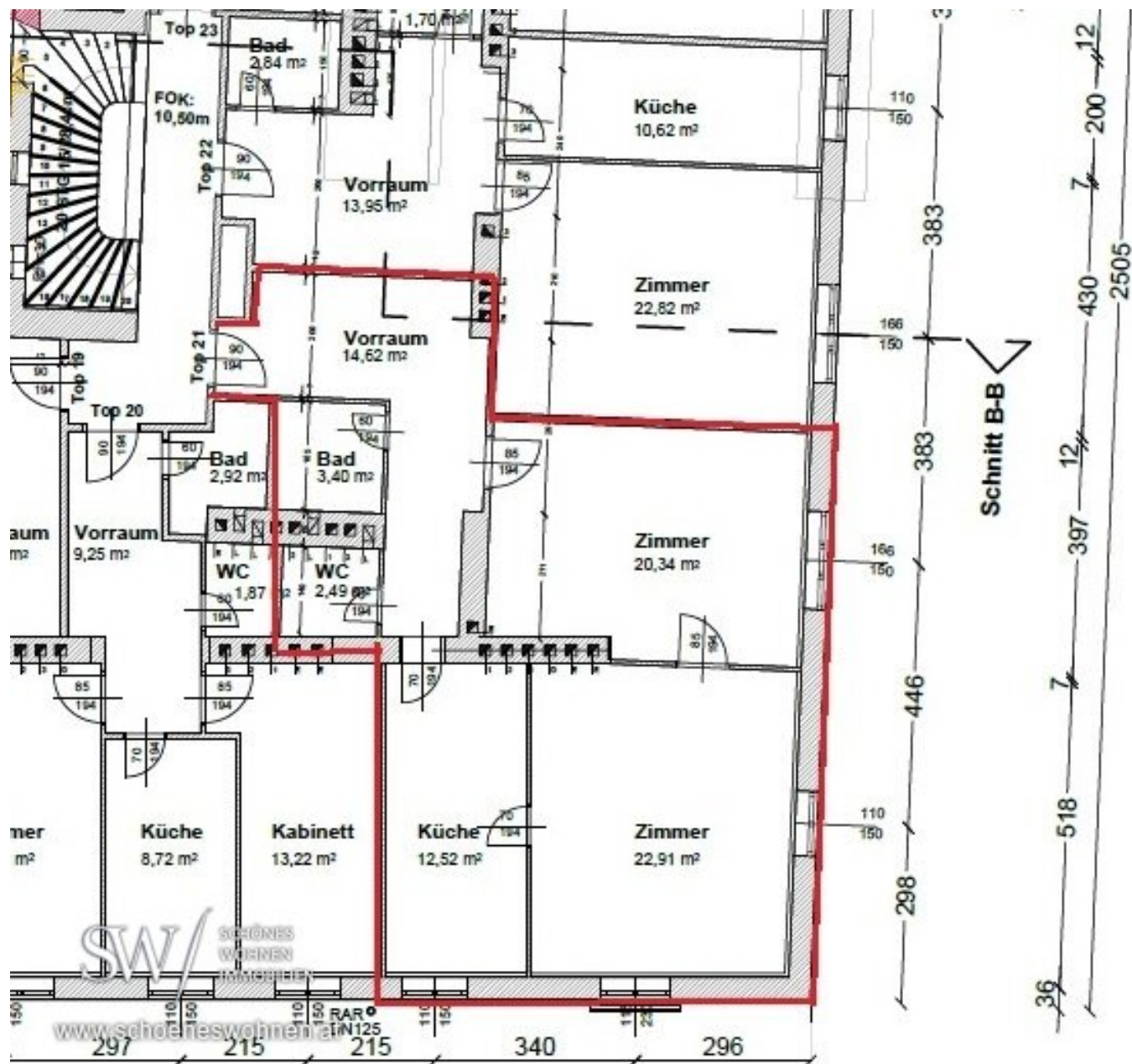
T 014869100
H 06763501220











Objektbeschreibung

78 m² | 1140 Wien | Lift | Neuwertiger Zustand | Nähe Schloss Schönbrunn

Diese wunderschöne, 2021/2022 generalsanierte Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Eckzinshauses verbindet klassischen Wiener Charme mit moderner Ausstattung und das in einer der beliebtesten Lagen des 14. Bezirks.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- 2 großzügige, getrennt begehbare Zimmer
- Panoramafenster & französischer Balkon
- Heller Wohnbereich
- Vorraum mit maßgefertigtem Stauraum
- Voll ausgestattete Küche mit Marken-Einbaugeräten
- Lift im Haus | saniertes Dach & Stiegenhaus | Komplette saniertes Stiegenhaus & Fassade inkl. neuer Steigleitungen
- Wunderschöner Ausblick
- Perfekte Anbindung & ruhige Seitengasse

DIE WOHNUNG:

Schon beim Betreten fühlt man die Großzügigkeit:

• **Vorraum:**

Ein zentrales Vorzimmer mit raumhohem, maßgefertigtem Schrank bietet viel Platz und schafft eine angenehme, offene Atmosphäre.

• **Wohnraum / Schlafzimmer / Zimmer 1 – ca. 20 m²:**

Helles, gemütliches Zimmer mit großem Fenster Richtung Seitengasse. Perfekt als Schlafzimmer.

- **Eckzimmer / Wohnzimmer / Zimmer 2 – ca. 23 m²:**

Mit französischem Balkon, Panoramafenster und wunderschönem Ausblick. Ein absolutes Highlight!

- **Küche:**

Vollausgestattete Küche mit:

Whirlpool- & Bauknecht-Geräten

Geschirrspüler

Backrohr & Herd mit Dunstabzugshaube

Mikrowelle

großer Kühl-/Gefrierkombination

- **Badezimmer:**

Mit Dusche, Waschtisch, Spiegel, Handtuchwärmer & hochwertigen Details

- **Separates WC:**

Mit AEG-Waschmaschine

- **Kellerabteil**

Die Wohnung wurde hochwertig und mit viel Liebe zum Detail ca. 2020 generalsaniert und 2023 nochmals modernisiert:

- Vollholz-Parkett
- Neue Elektrik
- Marken-Sanitäreanlagen
- Neue Wand- und Bodenverfliesung in den Nassräumen
- Neue Buderus-Gastherme

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U4 Hietzing

Bus: 51 A, 56 A, 56 B, 58 A, 58 B Hietzing

Straßenbahn: 10, 52, 60 Hietzing

S-Bahn: S 45, S50 Penzing

Zögern Sie nicht, sich dieses einmalige Angebot näher anzusehen. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie. Kontaktieren Sie mich noch heute für eine Besichtigung!

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter eveline.momirov@schoeneswohnen.at

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Schönes Wohnen Immobilien

www.schoeneswohnen.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap