

# **Wunderschöne sanierte 3 Zimmerwohnung in Währing!**



**Objektnummer: 259**

**Eine Immobilie von Madile Wohnbau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Wohnfläche:</b>	86,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,15
<b>Kaufpreis:</b>	639.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,96 €
<b>USt.:</b>	14,20 €

## Ihr Ansprechpartner



### Daniel Madile- Daschütz

Madile- Select Immobilien  
Seitenstettengasse 5/37  
1010 Wien

T 069917556634

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















# Objektbeschreibung

## **Schön sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung**

Diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 87 m<sup>2</sup> ein modernes und elegantes Wohnambiente. Die hochwertige Ausstattung überzeugt durch edle Materialien und durchdachte Details, die ein angenehmes Wohngefühl schaffen. Großzügige Fenster sorgen für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre in allen Räumen.

Vom Wohnzimmer aus, kann direkt die Loggia betreten werden. Durch die großen Fenster ist dieses mit südlicher Orientierung stets hell. Die Wohnküche ist mit einer Kochinsel ausgestattet, die viel Stauraum bietet. Die offene Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ruhe und Erholung, während das geschmackvoll gestaltete Badezimmer zum Entspannen einlädt. Dieses wurde mit einer ebenerdig begehbarer Duschkabine ausgestattet. Weiters zeichnet es sich durch hochwertige Fliesen, eine große Spiegelwand und einen Handtuchtrockner aus. In den beiden Schlafzimmern und dem Wohnzimmer sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen.

Ebenfalls zur Wohnung gehört eine im Innenhof liegende Garagenbox welche mit einem Rolltor verschließbar und 14,66m<sup>2</sup> groß ist. Diese wird um € 26.000 angeboten.

Eine hervorragende Infrastruktur mit Supermärkten, Apotheke und ausgezeichneten Restaurants und Cafés (z.B. Hollerkoch, Berger & Lohn, Meierei Diglas) in unmittelbarer Gehdistanz, ist ebenso vorhanden.

Die perfekte Anbindung der öffentlichen Verkehrsmittel, bringt Sie mit der 41er Straßenbahn in kurzer Zeit zum Schottentor.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot und genießen Sie die Vorteile einer hochwertig ausgestatteten Wohnung!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap