

## **Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Top-Anbindung**



**Objektnummer: 28311**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	70,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.265,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Wagner**

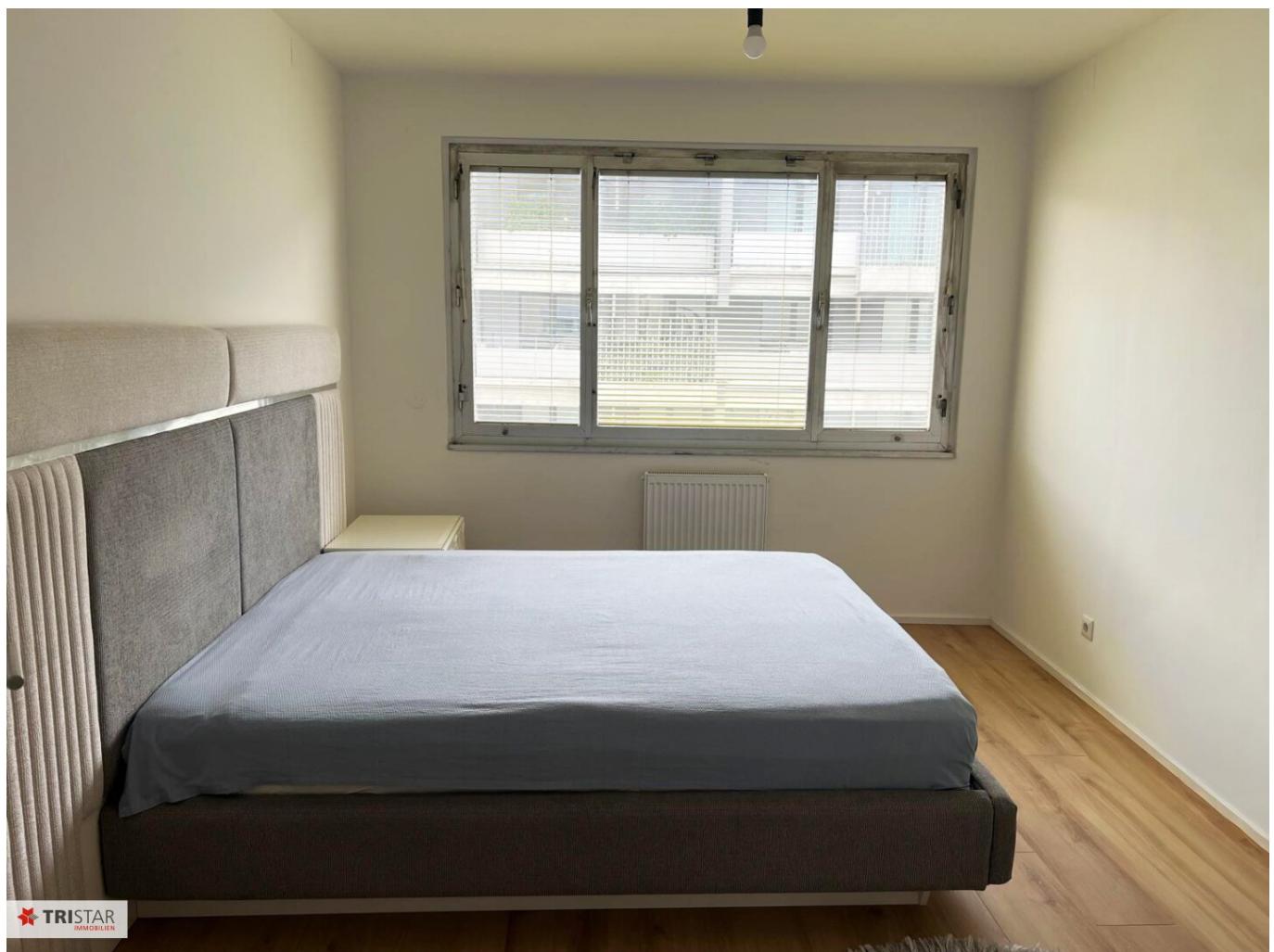
TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10  
1010 Wien

H +43 660 105 55 01

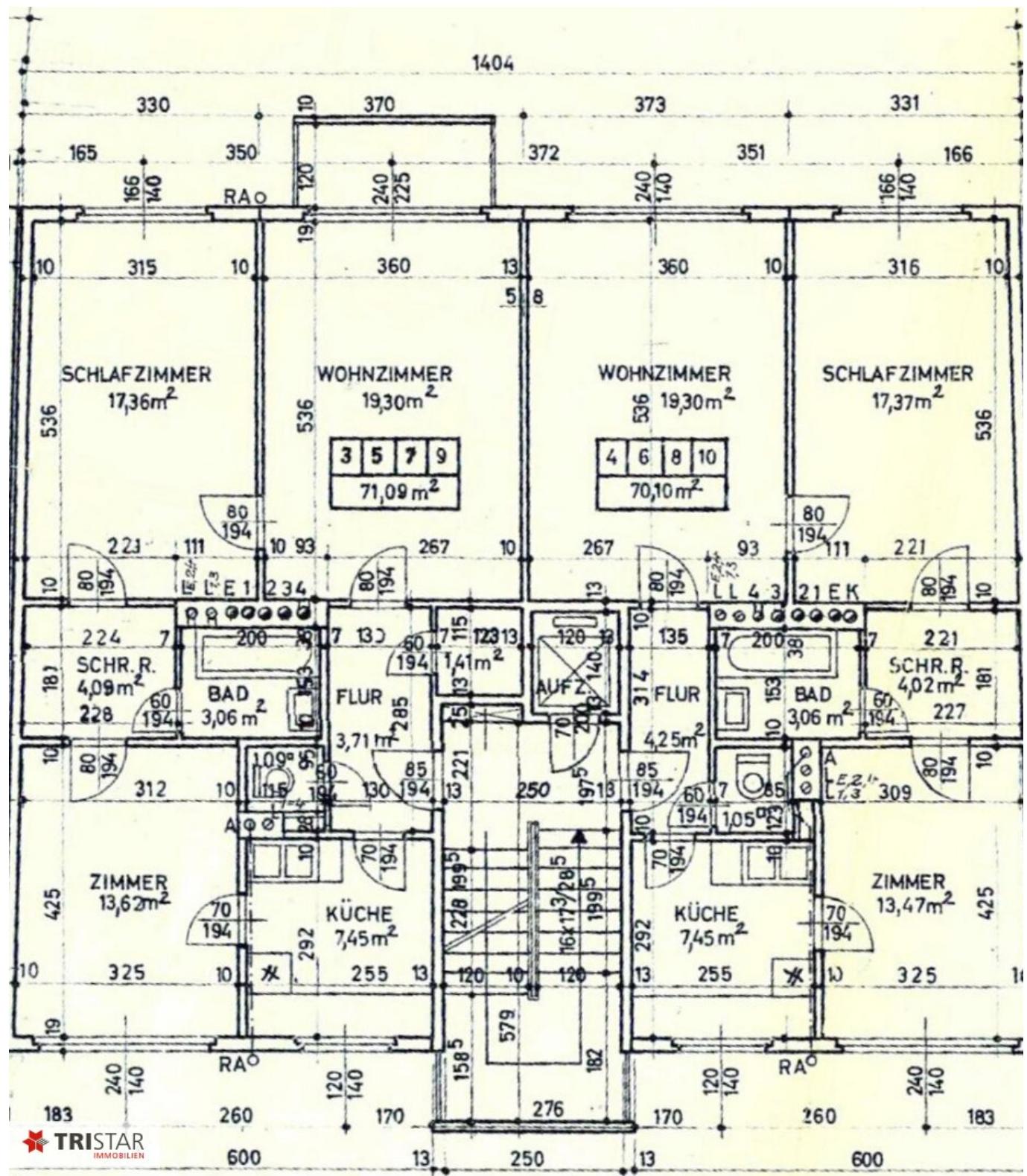
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 70,10 m<sup>2</sup>** und bietet **drei großzügige Zimmer**, einen Vorraum, ein Badezimmer, eine **separate Küche** sowie ein **separates WC**.

Die Liegenschaft wurde **umfassend saniert** und präsentiert sich in einem **modernen, gepflegten Zustand**. Dank der hochwertigen Renovierung ist die Wohnung **sofort bezugsbereit** – ein Einzug ist ohne weiteren Aufwand möglich. Das Objekt eignet sich ideal sowohl zur **Eigennutzung** als auch als **attraktive Anlageimmobilie**.

## Highlights auf einen Blick

- ausgezeichnete, zentrale Lage
- Nähe zur Parkanlage Löwygrube
- hervorragende öffentliche Anbindung (U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn, Bus)
- großzügige Raumaufteilung
- separate Küche
- modern saniert & sofort bezugsbereit

## Raumaufteilung (ca. 70,10 m<sup>2</sup>)

- Vorraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

## Öffentliche Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U3 Enkplatz
- **Bus:** 76A, 76B
- **Straßenbahn:** Linien 11, 71, D
- **S-Bahn:** Station Geiselbergstraße (Regional- und Schnellbahnhöfe)

Somit erreichen Sie sowohl die **Wiener Innenstadt** (u. a. Schwedenplatz, Karlsplatz, Wien Mitte) als auch den **Flughafen Wien** in wenigen Augenblicken.

Die **Autobahnauffahrten A4 und A23** sind ebenfalls rasch erreichbar.

## Infrastruktur

Die ausgezeichnete Infrastruktur ist durch die unmittelbare Nähe zu **Supermärkten, Drogerien, Apotheken, Restaurants, Cafés, Fitnessstudios, Kindergärten, Schulen sowie ärztlicher Versorgung** bestens gewährleistet.

## Energieausweis

- **Heizwärmebedarf (HWB):** ca. 90,20 kWh/m<sup>2</sup>a
- **Energieeffizienzklasse:** C

***Alles in allem handelt es sich um Ihre Traumimmobilie mit perfekter Anbindung.***

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wagner jederzeit gerne unter [06601055501](tel:06601055501) oder unter [wagner@tristar.at](mailto:wagner@tristar.at) zur Verfügung!

**Die Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten**, können jedoch **nach Absprache gerne ebenso erworben werden**.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.tristar.at](http://www.tristar.at).

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (It. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtümer vorbehalten

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.