

**Moderne, unmöblierte Dachgeschoß-Eigentumswohnung  
in 1230 Wien: 3 Zimmer, vollrenoviert und  
Topausgestattet!**



**Objektnummer: 524**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Hermann M. SCHWARTZ**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,82
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,16 €
<b>Heizkosten:</b>	59,61 €
<b>USt.:</b>	40,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

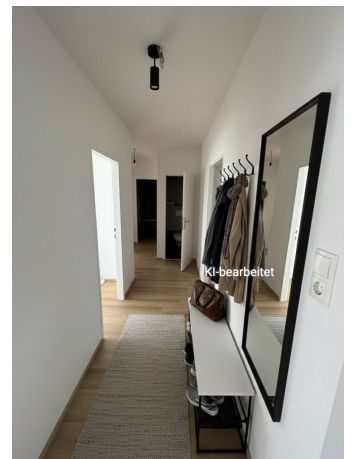
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

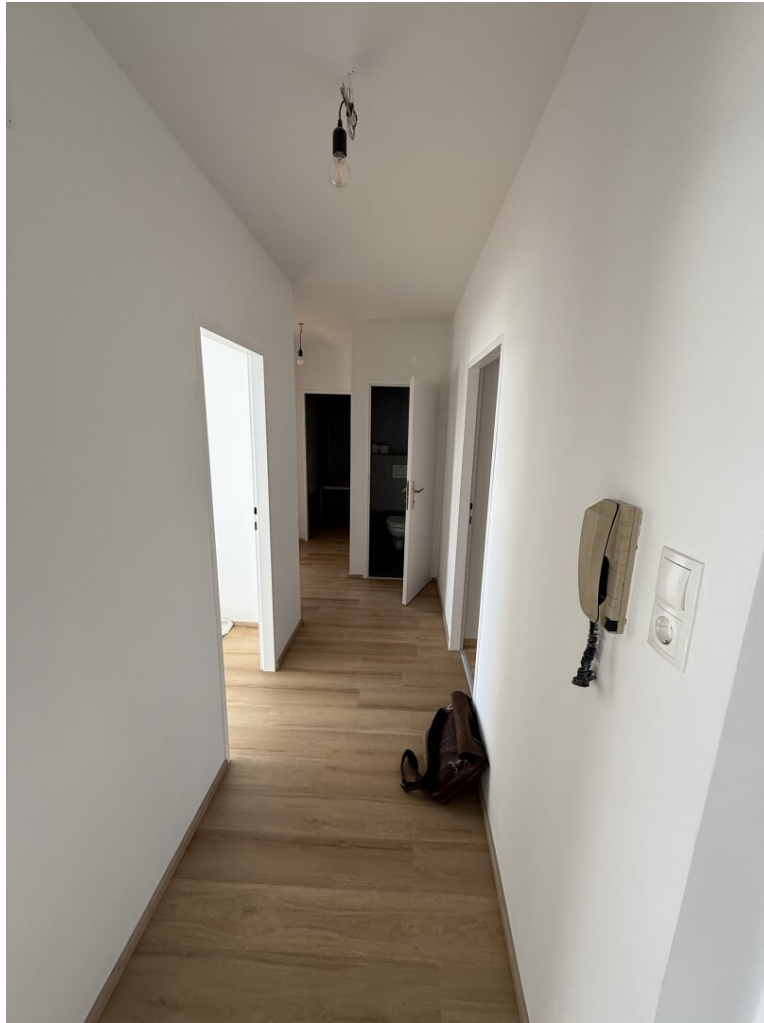
## Ihr Ansprechpartner

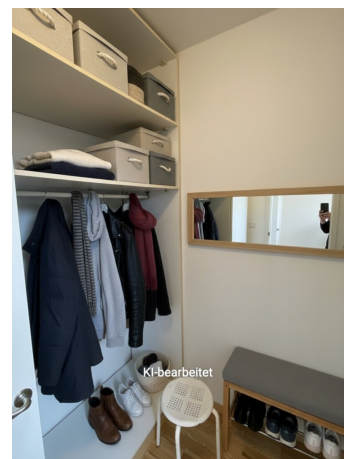


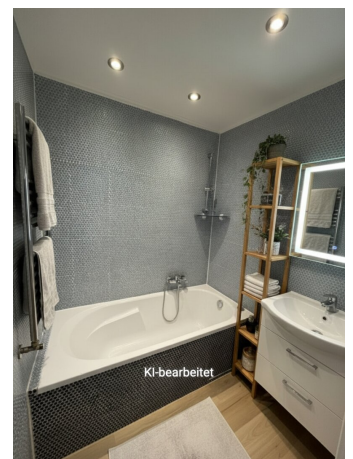
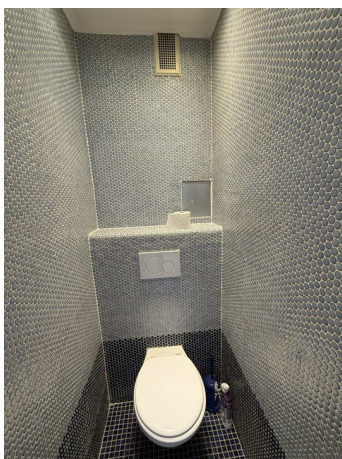
**Hermann M. SCHWARTZ**

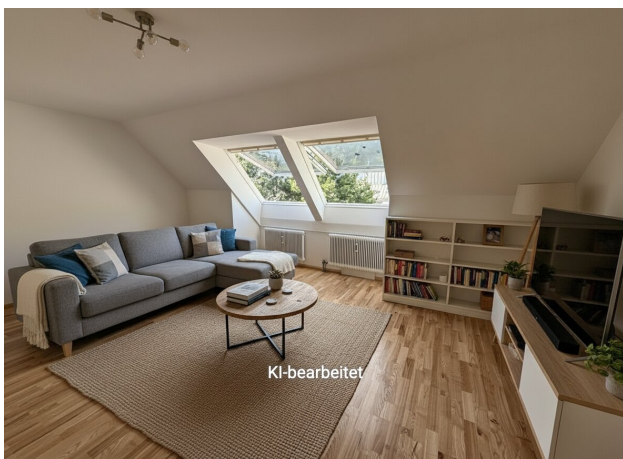
Realkanzlei Hermann M. SCHWARTZ  
Hammerschmiedgasse 1

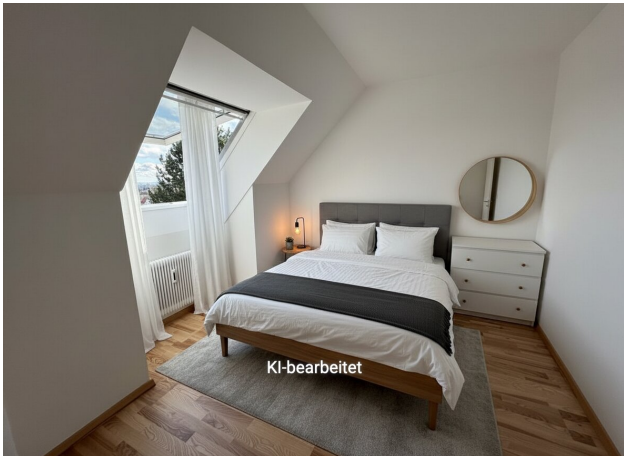






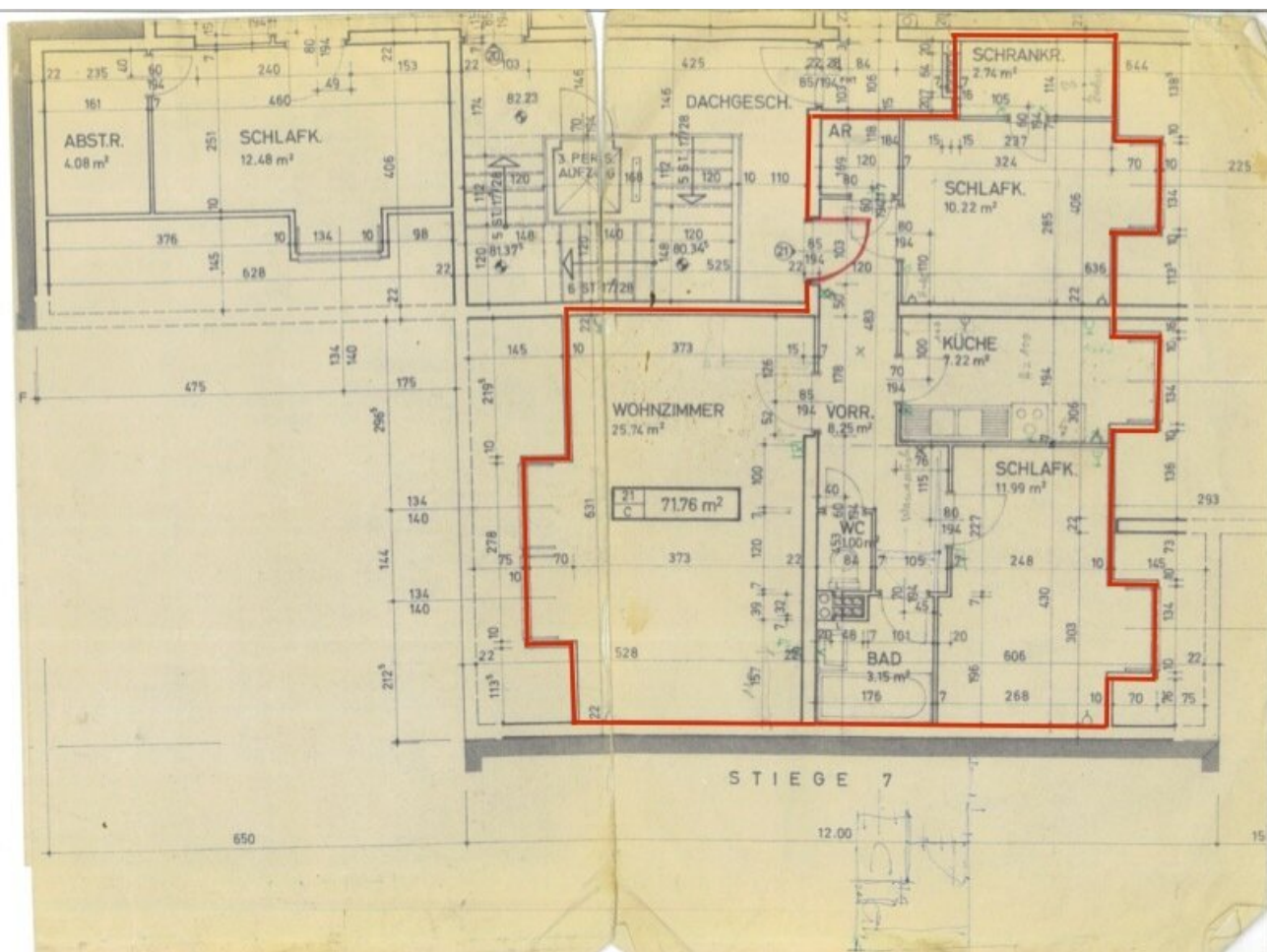












## Objektbeschreibung

### Traumhafte Eigentumswohnung im 23. Bezirk – Ihr neues Zuhause wartet!

Willkommen in Ihrem neuen zu Hause! Diese **rund 72 m<sup>2</sup> große, hochwertig generalsanierte Eigentumswohnung befindet sich im 5. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses im begehrten 23. Bezirk von Wien.

#### Die Highlights auf einen Blick:

- **Perfekte Raumaufteilung:** Helle, freundliche Wohnräume mit modernem Schnitt, ideal für Paare oder kleine Familien. Begehbare Garderobe.
- **Komplett saniert:** Neue Böden (Vorraum, Bad, WC und Küche aus hochwertigem Vinyl), moderne Elektrik, schöne Malarbeiten, wertige Sanitärausstattung
- **Lift vorhanden:** Bequemer Zugang mit wenigen Stufen
- **Zentrale Lage:** Einkaufsmöglichkeiten (Liesinger Platz bzw. EKZ Riverside), Schulen, öffentliche Verkehrsanbindung und Grünflächen in unmittelbarer Nähe.

#### Details zur Immobilie:

- Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>
- Stockwerk: 5. Liftstock
- Zustand: Generalsaniert
- Heizung: Fernwärme mittels Radiatoren
- Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal, Tel., SAT-TV
- Monatl. Betriebskosten: € 387,84 (incl. Warmwasser und Heizung)
- KFZ-Abstellplatz: Auf Mietbasis und nach Verfügbarkeit

Ob für die Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage – diese Wohnung erfüllt höchste Ansprüche und bietet gleichzeitig eine erstklassige Lage mit hervorragender Infrastruktur!

#### Ihr Traum vom Wohnen könnte schon bald wahr werden!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie überzeugen.

**Lastenfreier Kaufpreis: € 299.000,00 – Finanzierungsbeispiel: angen. Eigenmittel € 99.000,00 ab monatl. € 812,-/35 Jahre Laufzeit**

**Auskunft: Hr. Schwartz – [0664-340 6941](tel:0664-3406941) od. [office@schwartz-real.at](mailto:office@schwartz-real.at)**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://realkanzlei-hermann-m-schwartz.service.immo/registrieren/de) - <https://realkanzlei-hermann-m-schwartz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap