

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Privatverkauf: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> in  
Top-Lage - 1100 Wien, Nähe Hauptbahnhof**



Objekt-Nr. OM-330883

### Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Denise Barlan

Laxenburger Straße 13  
1100 Wien  
Wien  
Österreich

Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	280 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige helle 3-Zimmer-Wohnung in einer ausgezeichneten Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und nur 3-5 Gehminuten vom Wiener Hauptbahnhof entfernt, bietet diese Wohnung nicht nur eine ideale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sondern auch die Möglichkeit, in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung zu wohnen. Genießen Sie den Abendsonnenschein dank der West-Ausrichtung!

Gliederung der Immobilie:

Vorraum

Großzügiger Wohnbereich mit westseitig ausgerichteten Fenstern für viel natürliches Licht

2 Schlafzimmer

Separate Küche mit anschließendem teils offenem Essbereich

Badezimmer mit Eckdusche

Separate Toilette

Abstellraum

Kellerabteil

Kein Stellplatz

Ausstattung und Besonderheiten:

West-Ausrichtung für abendliche Sonnenstunden

Laminatböden in heller Parkettoptik in den Wohnräumen, Fliesen in den Sanitärräumen

Helle, großzügige Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung

Einbauküche inklusive

Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel: Nur 3-5 Gehminuten zum Hauptbahnhof Wien

Umfassende Infrastruktur in der Umgebung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants und Cafés direkt ums Eck. Diverse Bildungseinrichtungen, wie Kindergarten, Schulen, Bücherei in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich 24/7 geöffnete Tankstelle mit Supermarkt gegenüber.

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahnlinie U1 (Hauptbahnhof)

S-Bahnlinien

Buslinien

Straßenbahnlinien

Sonstiges:

Die Wohnung ist mit einer modernen Gastherme ausgestattet, die für eine effiziente und gleichmäßige Beheizung sorgt. Sie ermöglicht eine direkte und individuelle Steuerung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitung, sodass Sie stets die perfekte Temperatur in Ihrer Wohnung genießen können – ganz nach Ihrem Bedarf. Die Gastherme arbeitet besonders energieeffizient, was Ihre Betriebskosten senkt. Auf die Therme besteht noch Garantie, da sie

2023 neu installiert wurde, die nächste Gerätüberprüfung muss erst 01/2027 erfolgen (siehe Foto).

Die Wohnung ist ebenfalls 2023 mit hochwertigen Fenstern mit Dreifach-Verglasung ausgestattet worden. Dies sorgt für eine ausgezeichnete Wärmedämmung, und trägt zur Senkung der Energiekosten bei. Darüber hinaus bietet sie außerdem eine hervorragende Schallisolierung

Betriebskosten ~ 280€ monatlich

Preis: €425.000 (keine Maklerprovision)

Bezug ab Mai möglich (nach Absprache)

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Lage

Diese Wohnung befindet sich in einer der besten Lagen Wiens, nur 5 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof entfernt. Von hier aus haben Sie eine hervorragende Anbindung an U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter nahegelegene Parks (Park Belvedere, Schweizer Garten) und Erholungsgebiete (Böhmischer Prater). 15 Minuten-Fahrt zum Flughafen mit der S-Bahn, 3 U-Bahnstationen zum Stephansplatz.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



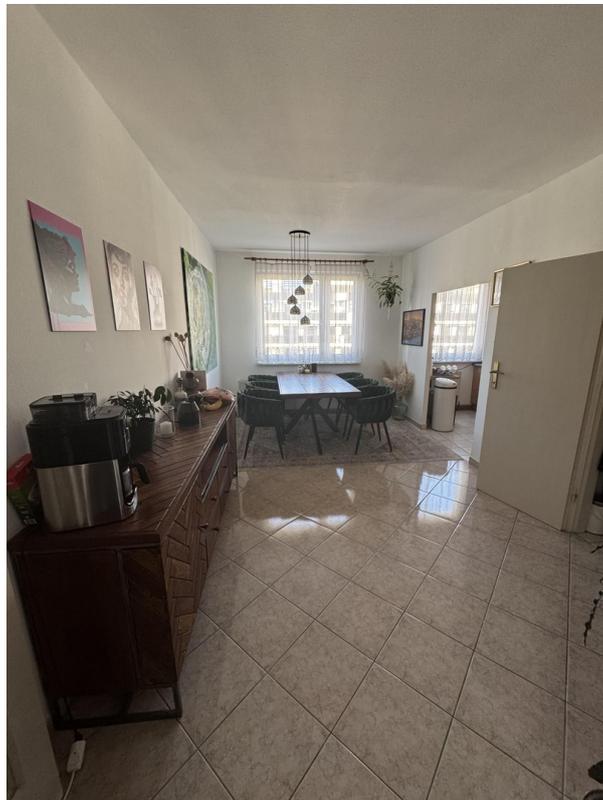
# Exposé - Galerie



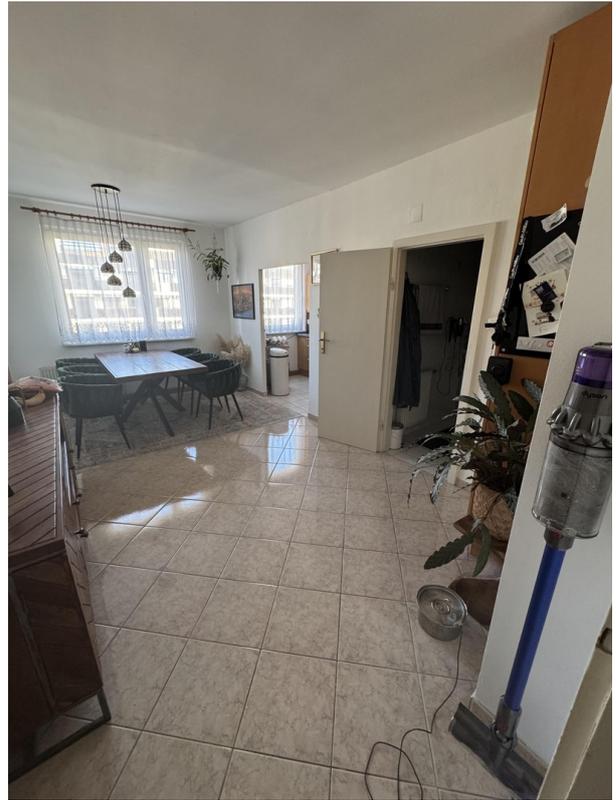
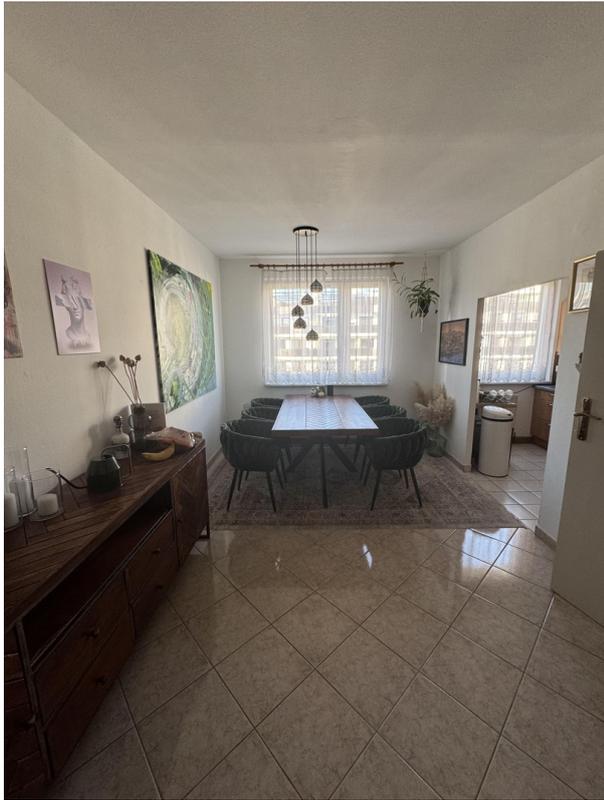
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



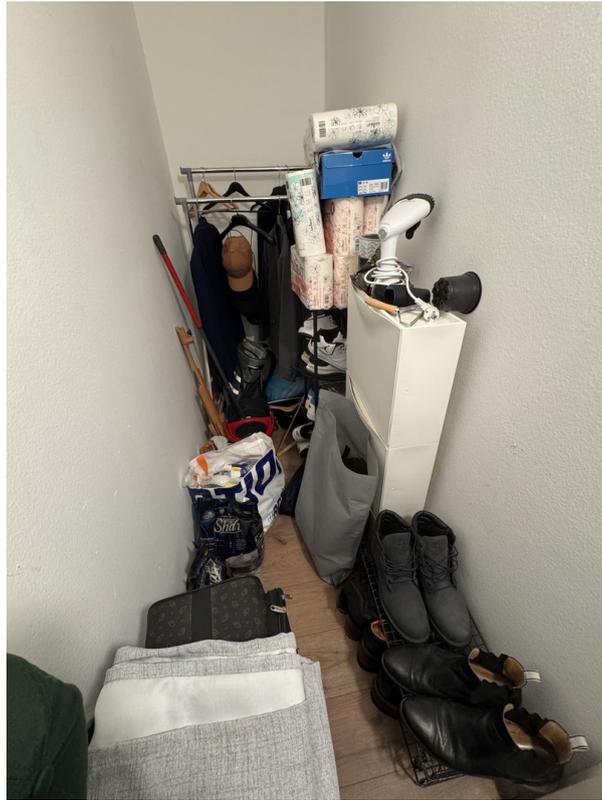
# Exposé - Galerie



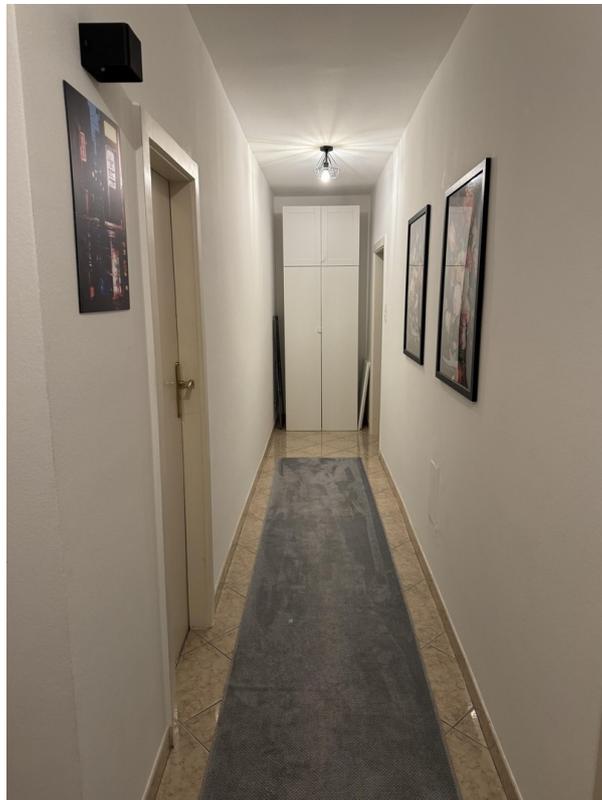
# Exposé - Galerie



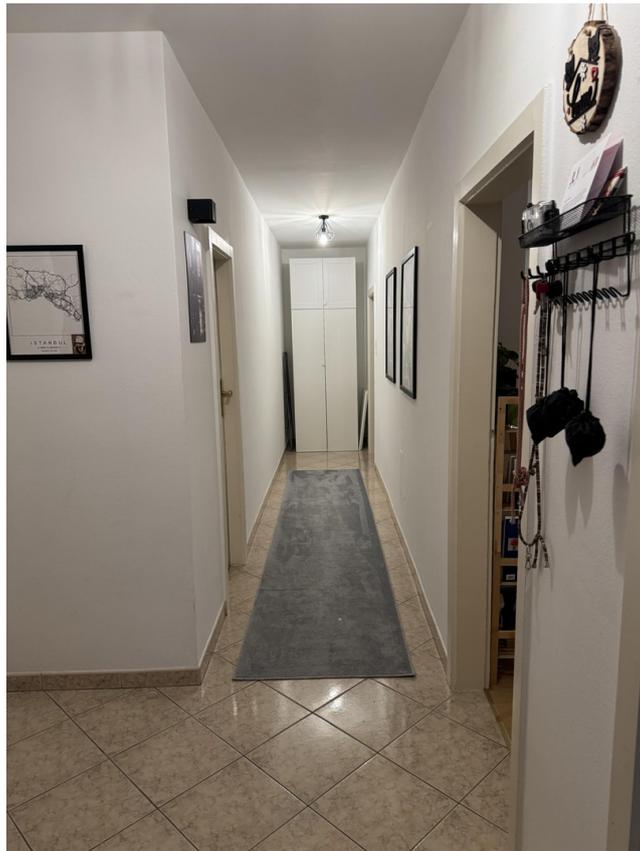
# Exposé - Galerie



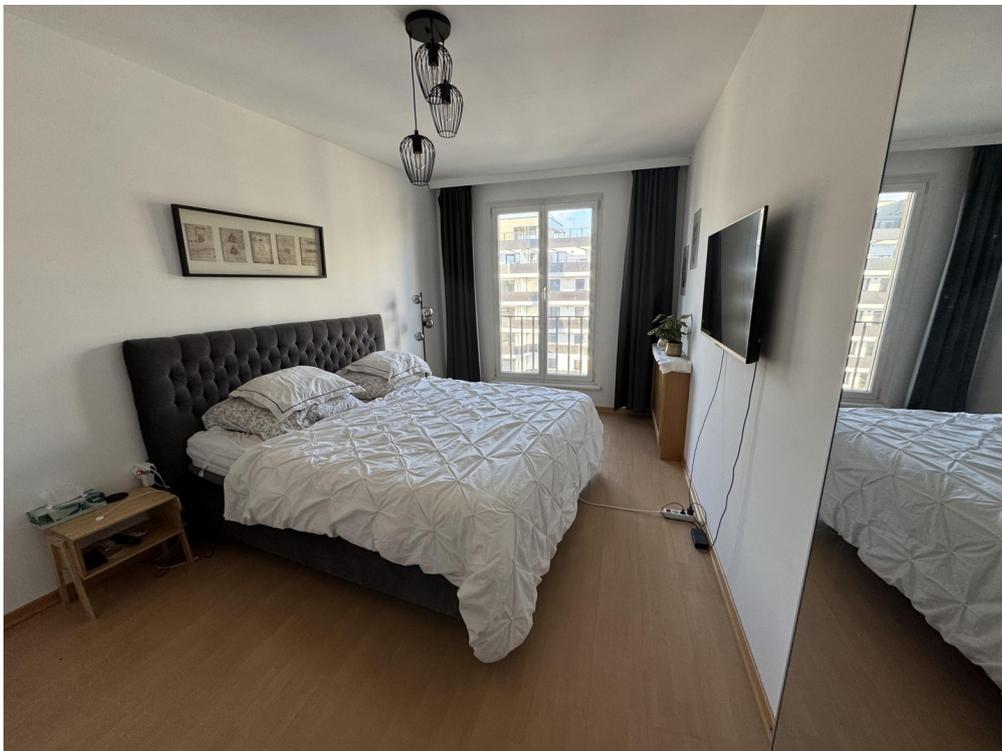
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



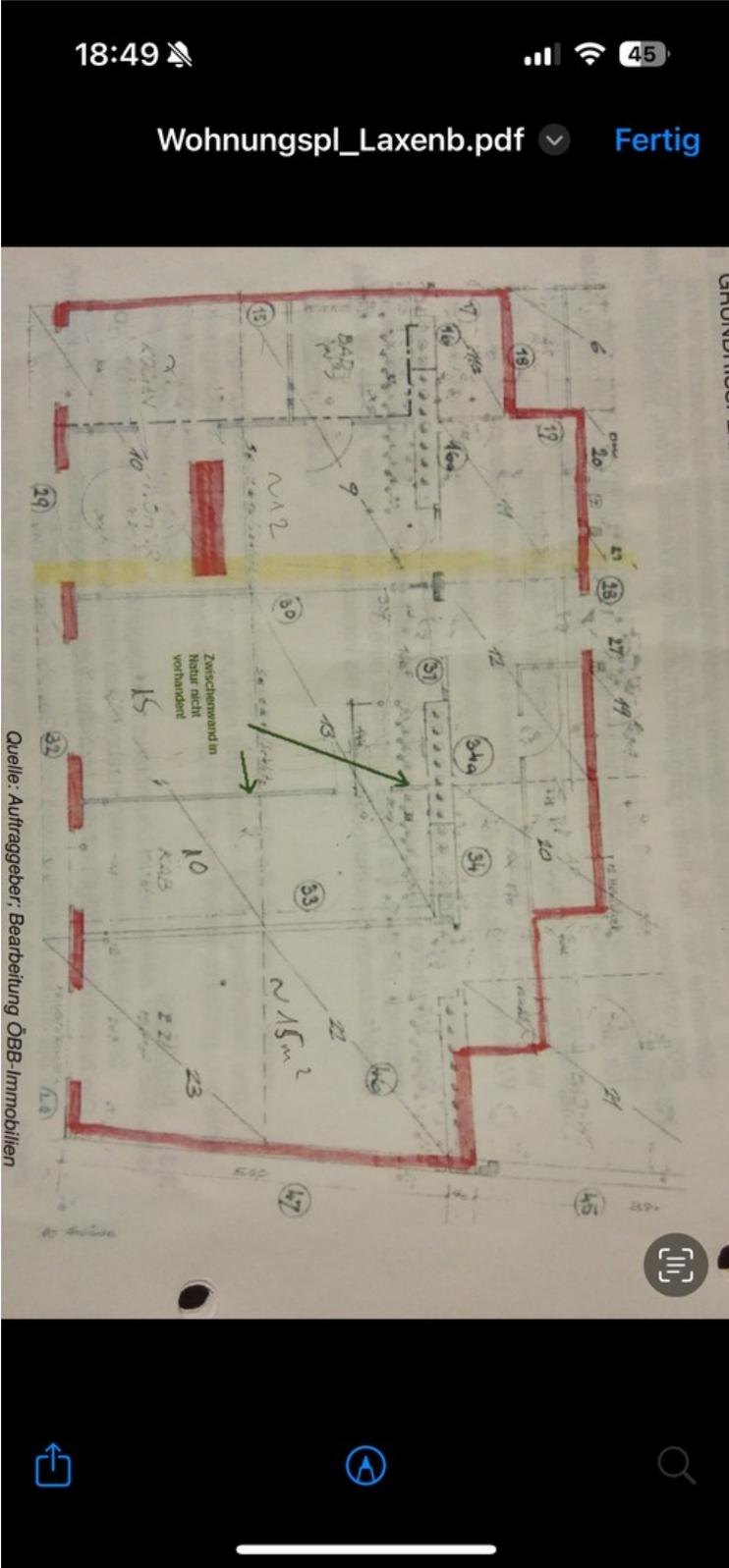
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

