

# Exposé

## Wohnung in Wien

### **PROVISIONSFREI + ERSTBEZUG - Perfekt aufgeteilte Wohnung im 18. Bezirk**



Objekt-Nr. OM-422730

#### **Wohnung**

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
N. Bela

1180 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1870	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	40,00 m²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Erdwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage im begehrten 18. Bezirk im Erstbezug!

Entdecken Sie diese wunderbar aufgeteilte und charmante Wohnung in einer der attraktivsten Lagen Wiens! Der 18. Bezirk – bekannt für seine grüne, ruhige Atmosphäre und exzellente Infrastruktur – bietet Ihnen hier ein Zuhause mit höchster Lebensqualität.

Diese frisch und hochwertig renovierte Wohnung im Erstbezug überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und modernster Ausstattung:

- Geräumiges Wohnzimmer als Herzstück der Wohnung mit neu verlegtem Boden
- Separates, ruhiges Schlafzimmer für erholsame Nächte – ebenfalls mit neuem Bodenbelag.
- Modernes Badezimmer mit Dusche, das vollständig neu verflies wurde – ein echtes Highlight!
- Neu verfließter und renovierter Küchenbereich!
- Praktischer Abstellraum (1m2) mit Anschluss für die Waschmaschine (gibts gratis dazu)

Höchster Wohnkomfort durch moderne Ausstattung:

Die Wohnung präsentiert sich in einem makellosen, neuwertigen Zustand dank der kürzlich abgeschlossenen Komplettrenovierung. Vor nur drei Jahren wurden sämtliche Fenster durch hochwertige 3-fach verglaste Fenster ersetzt – für optimale Schalldämmung, hervorragende Wärmedämmung und ein angenehm ruhiges Wohnambiente trotz städtischer Lage.

Die Therme ist erst ein Jahr alt und garantiert effiziente, moderne Heizung und Warmwasserbereitung.

Ein schöner Gemeinschaftsgarten im ruhigen Innenhof zur freien Nutzung steht zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen praktischen Fahrradabstellraum für alle Radbegeisterten.

Ideal für Singles, Paare oder Studierende – hier fühlen Sie sich sofort wohlfühlen!

Privat - keiner Makleranfragen!

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Garten, Barrierefrei

## Lage

Perfekte Anbindung und alles vor der Tür:

Die U6-Station sowie die Straßenbahnlinie 42 sind nur wenige Schritte entfernt (Neue U5 führt, auch gleich in gehweite wenn fertig gestellt) – somit erreichen Sie die Innenstadt in kürzester Zeit. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants und das renommierte AKH befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders komfortabel und entspannt.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	118,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

