

## **Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage – Ideal für Singles, Paare und Anleger**



**Objektnummer: 1604/51**

**Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,72
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

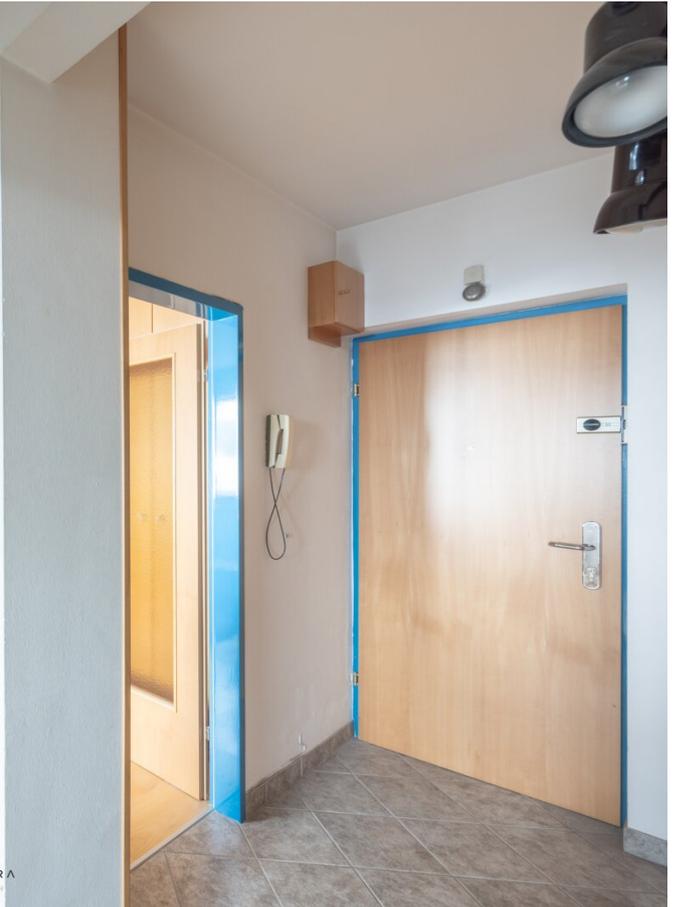
**Mag. Petra Wernegger**

Valentra Immobilien GmbH  
Feldkellergasse 8  
1130 Wien

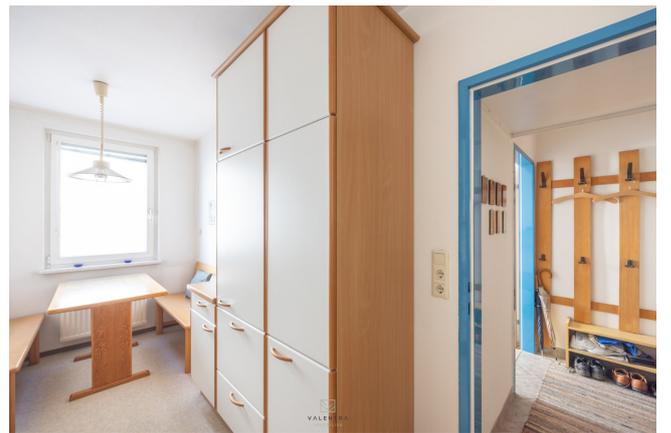
T 0676 350 7386  
H 0676 350 7386

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















## Objektbeschreibung

Diese **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich in der **Alxingergasse** und bietet auf **43,16 m<sup>2</sup>** Wohnfläche eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität. Ideal geeignet für **Singles, Paare oder Anleger**, die auf der Suche nach einer gut geschnittenen Immobilie in verkehrsgünstiger Lage sind.

### Wohnungsausstattung:

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Gebäudes, das mit einem **Lift bis zum Halbstock** ausgestattet ist. Sie teilt sich in zwei helle, großzügige Zimmer auf, die mit Laminatböden versehen sind und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Arbeitsplatz. Das zweite Zimmer kann als Schlafzimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Die **Einbauküche** ist mit einem **praktischen Essbereich** kombiniert, ideal für gemütliche Mahlzeiten und gesellige Abende.

Das **Badezimmer** verfügt über eine praktische Dusche, die den Raum funktional und modern gestaltet.

Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum und ergänzt das praktische Raumangebot der Wohnung.

### Betriebskosten:

Die monatlichen Betriebskosten betragen **300 Euro und beinhalten Rücklage, Heizkosten sowie die Umsatzsteuer.**

### Lage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Gegend, die sowohl Ruhe als auch eine ausgezeichnete Anbindung an das **öffentliche Verkehrsnetz** bietet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés**, die den Alltag bereichern. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinie 7 (nur 1 Minute zu Fuß) sowie die Straßenbahnlinien 6, 11 und O bestens gewährleistet. Die U1-Station Reumannplatz ist nur etwa 1 km entfernt.

Zudem sind **Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten** fußläufig erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die eine ruhige und gleichzeitig gut angebundene Wohngegend suchen.

**Ob zur Eigennutzung oder als Investition – diese Immobilie bietet viel Potenzial!**

**Bei weiteren Fragen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:**

**Fr. Mag. Petra Wernegger**

**Tel.: 0676 / 3507386**

**Mail: [petra.wernegger@valentra.at](mailto:petra.wernegger@valentra.at)**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap