

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage – Ideal für  
Eigennutzer & Anleger**



**Objektnummer: 183663429**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,24 €
<b>USt.:</b>	10,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

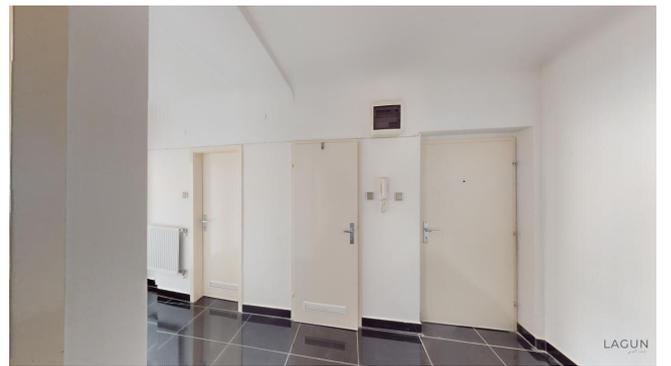


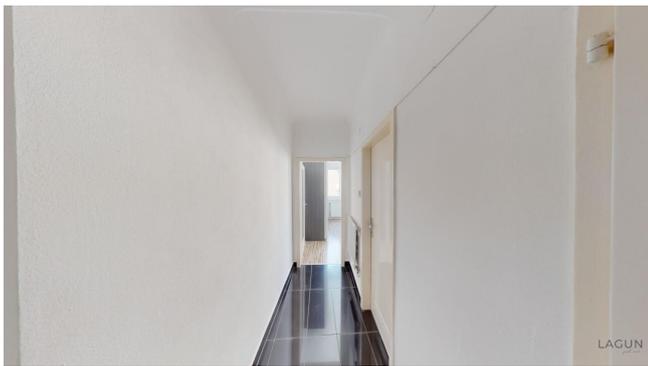
**Lisa Obetzhauser**

Lagun Realitäten GmbH  
Theresiengasse 47 / Hofgebäude  
1180 Wien

T +43 1 367 29 77









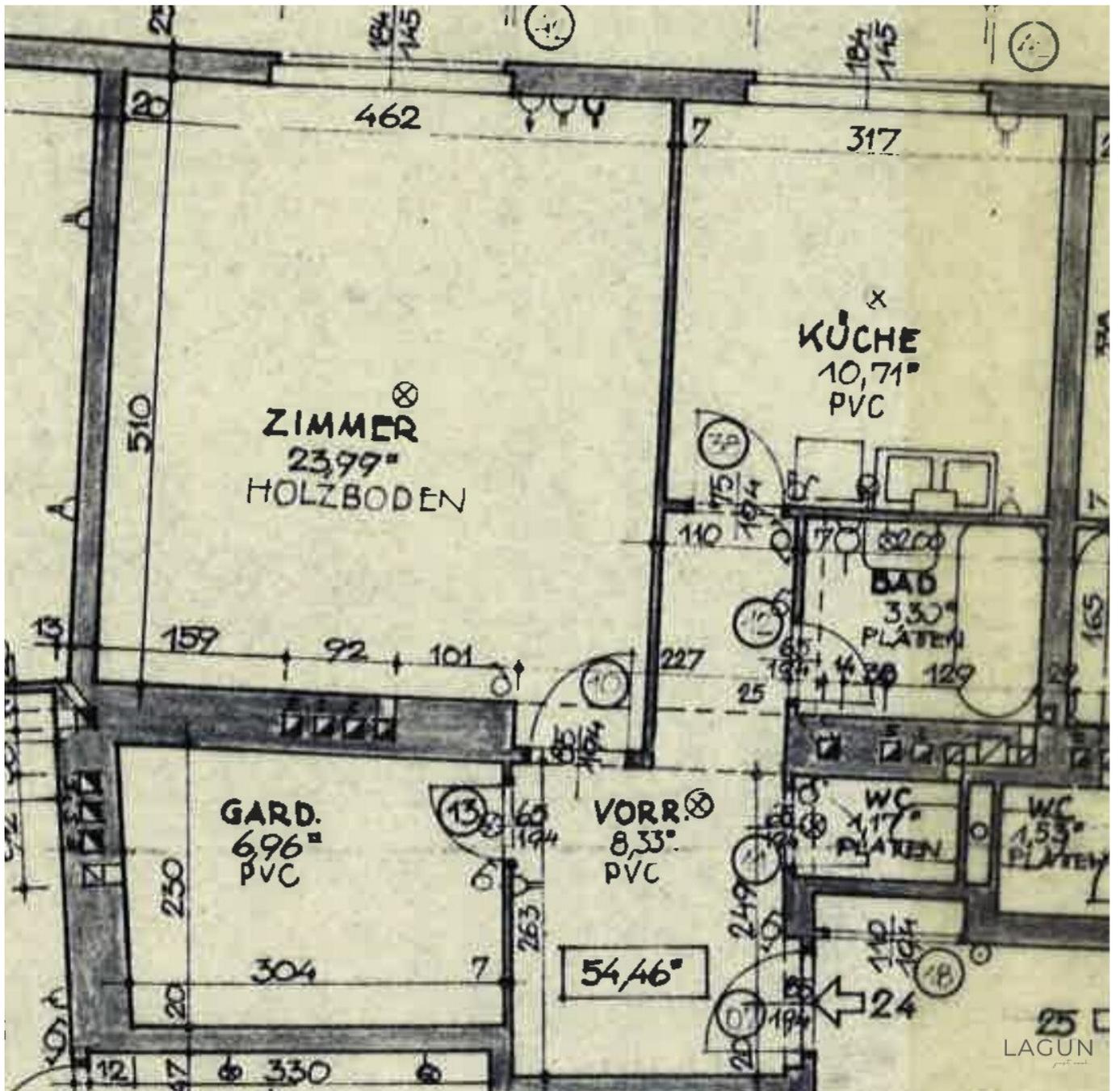
## SIE WÜNSCHEN, WIR FINANZIEREN

- ✓ kostenfreie und unverbindliche Anfrage
- ✓ unabhängiger Vergleich mit namhaften österreichischen und deutschen Banken
- ✓ schnelle Umsetzung mit Top-Konditionen
- ✓ ganz auf Ihre Bedürfnisse angepasst
- ✓ gerne prüfen wir das Angebot Ihrer Hausbank



Theresiengasse 47, A-1180 Wien  
 novius.at, office@novius.at, +43 1 997 16 22  
NOVIUS ÖBODEN/IN SAFETY/COA-DEAL-020204

LAGUN



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte **2-Zimmer-Wohnung** im 3. Obergeschoss eines **modernisierten Neubaus** überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, eine separate Küche und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Perfekt für Eigennutzer oder als Investition in einer begehrten Wohngegend.

### Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche: ca. 54,46 m<sup>2</sup>**
- **3. Etage mit Lift** – barrierefreier Zugang
- **Separate Küche** mit moderner Einbauküche
- **Großzügiges Wohnzimmer & Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separate Toilette**
- **Zentral begehbare Räume**
- **Kellerabteil (ca. 1 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum**
- **Baujahr 1965 | Modernisiert**
- **Beheizung: Gas-Etagenheizung**

### Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der **Oelweingasse, 1150 Wien**, einer ruhigen und dennoch **zentrumnahen Wohngegend** mit **ausgezeichneter Infrastruktur**.

#### **Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:**

- Supermarkt: 250 m
- Bäckerei: 275 m
- Einkaufszentrum: 650 m

#### **Bildung & öffentliche Einrichtungen:**

- Schule: 200 m
- Kindergarten: 125 m
- Universität: 375 m
- Höhere Schule: 1.475 m

#### **Gesundheitsversorgung:**

- Arzt: 200 m
- Apotheke: 275 m
- Klinik: 650 m
- Krankenhaus: 1.350 m

## **Verkehrsanbindung – Schnell & bequem ins Zentrum:**

- **U3-Station Johnstraße:** 600 m – direkte Verbindung in die Innenstadt
- **Straßenbahn (Linien 49, 52):** 250 m
- **Bus (Linie 12A, 10A):** 250 m
- **Bahnhof Wien Westbahnhof:** 625 m
- **Autobahn A1 & A23 schnell erreichbar**

Die **zentrale Lage** bietet nicht nur eine **hervorragende öffentliche Anbindung**, sondern auch eine **hohe Lebensqualität** durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Parks.

## **Preisinformation**

- **Kaufpreis:** 230.000 €
- **Betriebskosten:** 95,24 €/Monat
- **Reparaturrücklage:** 53,57 €/Monat
- **Liftkosten:** 14,72 €/Monat
- **Gesamtbelastung:** 174,52 €/Monat

## **Ihr Ansprechpartner**

**Lisa Obezhauser**

Lagun Realitäten GmbH

? [l.obetzhauser@lagun-real.at](mailto:l.obetzhauser@lagun-real.at)

? [www.lagun-real.at](http://www.lagun-real.at)

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich dieses attraktive Wohnangebot.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

***"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."***

***"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap