Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Wien – Perfekte Starterwohnung oder Investmentmöglichkeit

Objektnummer: 7984/169

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

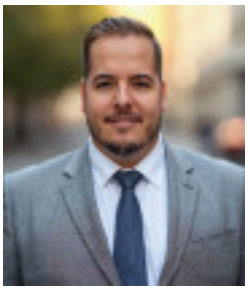
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Wohnfläche:	35,00 m²
Kaufpreis:	175.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Ikeaplatz 9/19
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85

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

Maximilian Mayrhofer

IMMOBILIEN

Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

Vermittlung - Beratung - Bewertung - Finanzierung

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 35 m² Wohnfläche** befindet sich im **2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus** und bietet kompaktes, städtisches Wohnen mit viel Tageslicht und freundlichem Wohnklima.

Die **praktische Raumaufteilung mit zwei separat begehbaren Zimmern** ermöglicht eine flexible Nutzung – ideal für Singles, Studenten oder als **attraktive Investment-Option**. Die großen Fenster sorgen für eine helle, angenehme Wohnatmosphäre, während die überschaubare Wohnfläche perfekt für Stadtmenschen geeignet ist, die Wert auf Effizienz und Gemütlichkeit legen.

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse mit geringem Verkehrsaufkommen**, was trotz der zentralen Lage für ein entspanntes Wohngefühl sorgt. Die **öffentliche Anbindung ist hervorragend:** Die U-Bahn-Linie U6, Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig rasch erreichbar. Auch zahlreiche Supermärkte, Cafés, Restaurants und Erholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren eine hohe Lebensqualität.

Dank dieser gefragten Lage und der durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung **sehr gute Vermietbarkeit und stellt somit auch für Anleger eine besonders interessante Gelegenheit dar.**

Die Höhepunkte im Überblick:

?? Ca. 35 m² Wohnfläche

?? Praktischer Grundriss – zwei separat begehbare Räume

?? Helle, freundliche Wohnatmosphäre durch große Fenster

?? Gepflegter Altbau mit charmantem Flair

?? Ruhige Seitengasse mit wenig Verkehr

?? Beste öffentliche Anbindung – U6, Straßenbahn, Bus in Gehweite

?? Nahversorgung, Gastronomie und Parks fußläufig erreichbar

?? Perfekt für Singles, Studenten oder als Investment

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in einer **begehrten Wohngegend Wiens** mit exzellenter Infrastruktur.
Die **U-Bahn-Stationen, Straßenbahnhaltestellen und Busverbindungen** sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und sorgen für eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum sowie zu anderen Bezirken.

Zahlreiche **Supermärkte, Cafés, Restaurants und Erholungsflächen** befinden sich in direkter Umgebung. Die Lage bietet alles, was das urbane Leben angenehm macht – kurze Wege, hohe Lebensqualität und beste öffentliche Erreichbarkeit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir unterstützen Sie gerne auch bei der **Finanzierung** Ihrer Traumimmobilie – ganz ohne Mindesteigenkapital und zu besten Konditionen. Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben basieren auf Informationen des Abgebers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Behördliche Genehmigungen und Auflagen sind vom Käufer/Mieter/Pächter eigenständig zu erfüllen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, die Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap