

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage - Ihr
neues Zuhause in Wien!**



Objektnummer: 6352/2429

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,23 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,67 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	150.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



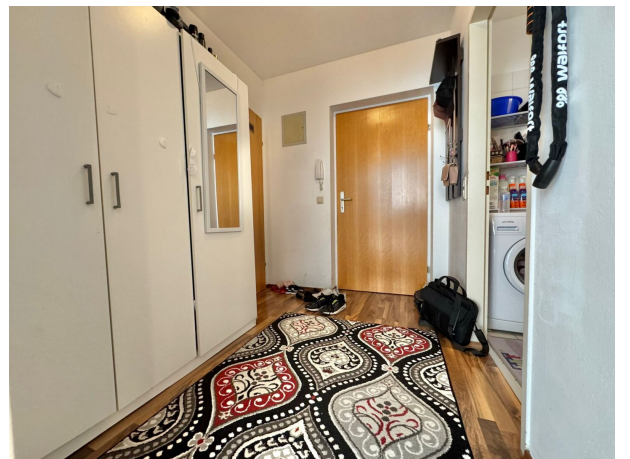
AURELIUM REAL ESTATE

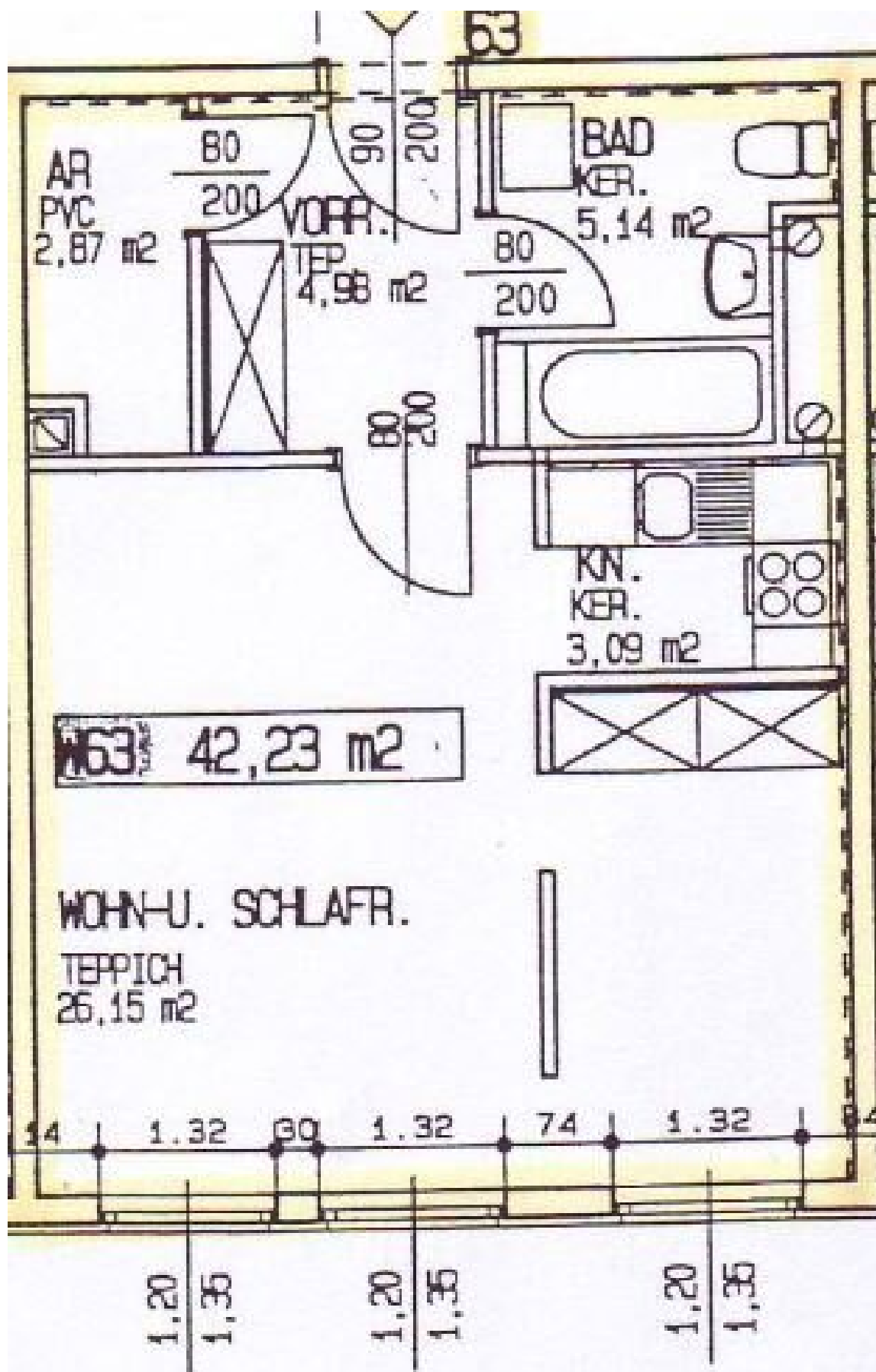
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 680 3221752
H +4367761616848

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







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien!

Diese charmante Etagenwohnung in der begehrten Lage des 10. Bezirks bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch einen unschlagbaren Preis!

Highlights im Überblick:

- **Perfekte Lage:** Im 10. Wiener Gemeindebezirk, hervorragende Verkehrsanbindung
- **Optimal aufgeteilt:** Zwei lichtdurchflutete Zimmer auf 42,23 m²
- **Gepflegter Zustand:** Befindet sich in der 1. Etage mit wunderbarem Stadtblick
- **Hochwertige Ausstattung:** Stilvolle Fliesen und pflegeleichter Laminatboden
- **Moderne Einbauküche:** Ideal zum Kochen und Verweilen
- **Entspannendes Badezimmer:** Mit einladender Badewanne
- **Komfortabler Zugang:** Personenaufzug vorhanden
- **Umfassende Versorgung:** Kabel- und Satelliten-TV, effiziente Fernwärme
- **Exzellente Infrastruktur:** Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien in unmittelbarer Nähe

Auf einer großzügigen Fläche von 42,23 m² erwartet Sie eine perfekt aufgeteilte Wohnung, die über zwei lichtdurchflutete Zimmer verfügt. Die gepflegte Immobilie befindet sich in der 1. Etage und bietet Ihnen einen wunderbaren Stadtblick, der Ihnen jeden Morgen ein Lächeln ins Gesicht zaubern wird.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter stilvolle Fliesen und pflegeleichter Laminatboden, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgen. Die moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein, während das Badezimmer mit einer einladenden Badewanne den perfekten Ort zum Entspannen bietet.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert. Zudem sind Sie mit Kabel- und Satelliten-TV bestens ausgestattet und profitieren von der effizienten Fernwärme, die die Wohnung das ganze Jahr über warm und

gemütlich hält.

Die Lage der Wohnung spricht für sich: Sie genießen eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie die Wiener Innenstadt und alle wichtigen Punkte der Stadt in kürzester Zeit. Auch für die tägliche Versorgung ist gesorgt – in der Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst von der hervorragenden Lebensqualität und dem großen Potenzial dieser Immobilie.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Wien wartet bereits auf Sie!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 676 6288003

Da das Objekt noch bis Ende August vermietet ist, wird die nächste Besichtigung mit einem Sammeltermin am Sonntag (03.08.2025) um 11:00 stattfinden, die Adresse lautet Sonnleithnergasse 2 1100 Wien, bitte um voranmeldung per SMS an die oben genannte Telefonnummer!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap