

**IMODERNE 2-ZIMMER WOHNUNG - TOPSANIERT - DEAL
FÜR SINGLES ODER PAARE!**



Objektnummer: 2017555

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	260,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Leopold Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.
Seidlgasse 30/7A
1030 Wien

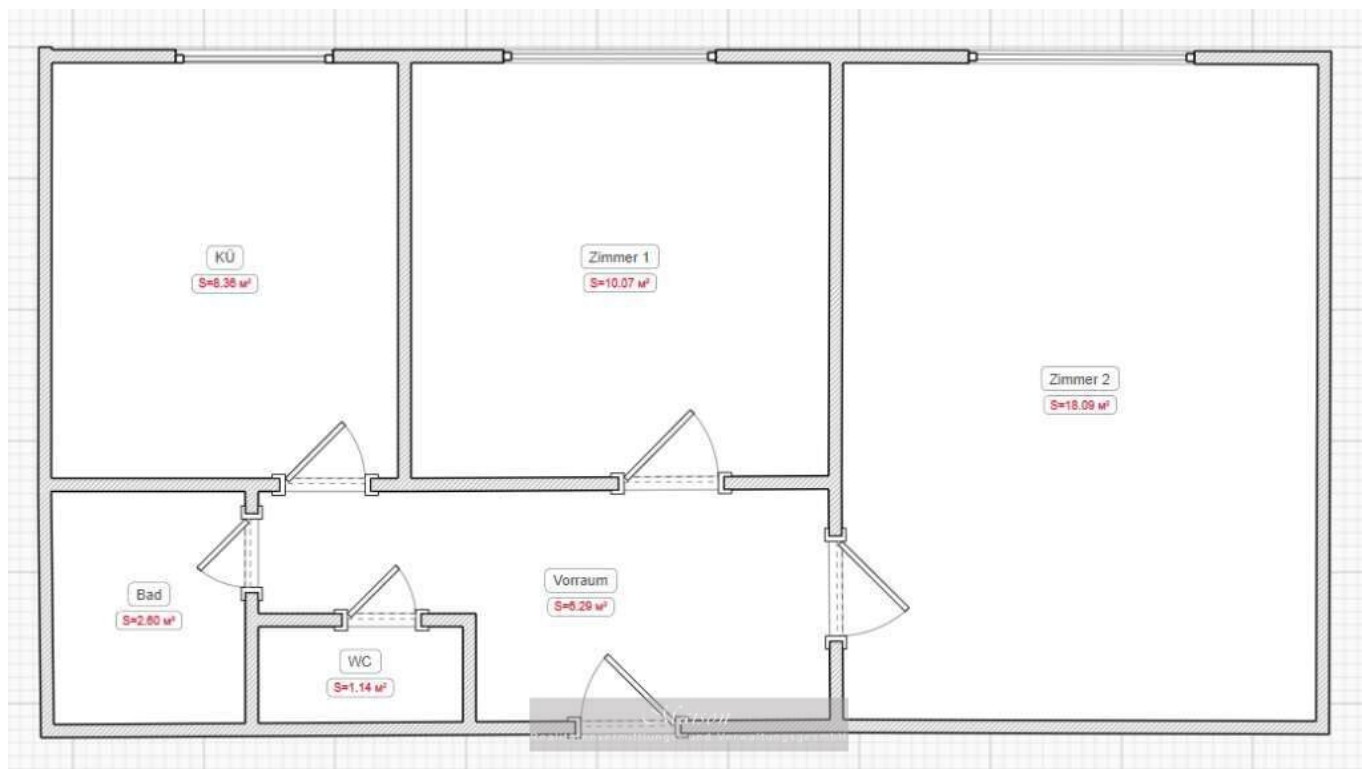
T + 43 1 715 30 41











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Etagenwohnung befindet sich in der begehrten 13. Bezirk und bietet Ihnen nicht nur modernes Wohnen, sondern auch eine ideale Lage für ein komfortables Leben.

Mit einer Fläche von großzügigen 46 m² erwartet Sie hier ein durchdachter Grundriss, der sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit vereint. Die Wohnung, die sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet, ist nach der durchgeführten Sanierung, ein Erstbezug und überzeugt durch hochwertige Materialien und eine sorgfältige Verarbeitung. Fliesen und Parkettböden schaffen eine harmonische Atmosphäre, während die Fenster für viel Tageslicht und einen wunderbaren Grünblick sorgen.

Die beiden Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Wohnraum. Die moderne Dusche lädt zu entspannenden Momenten ein, und die praktische Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Das Haus wurde 2024 komplett thermo-saniert und mit neuen 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet, was nicht nur für eine hervorragende Isolierung sorgt, sondern auch für eine ruhige Wohnatmosphäre.

Im Halbstock des Hauses, zum Garten ausgerichtet, befindet sich ein Balkon zur allgemeinen Nutzung. Ein Kellerabteil runden das perfekte Angebot ab. Genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens in einer ruhigen und grünen Umgebung. Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt. Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Kaufpreis: 275.000,00 € – Ihr Traum von der eigenen Wohnung in Wien könnte schon bald Wirklichkeit werden! **Freie Miete laut MRG!**

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap