

**Top 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Terrasse in 1090  
Wien – 71,5 m<sup>2</sup>, 499.000 €**



**Objektnummer: 6900**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1964                                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 71,52 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 137,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,69                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €                             |

## Ihr Ansprechpartner



### **Ilksev Karakas**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 664 19 13 188  
H +43 664 19 13 188

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









## Objektbeschreibung

### **Wohnkomfort in Bestlage – 2,5-Zimmer-Immobilie im 9. Bezirk mit Außenflächen**

In gefragter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71,52 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die Immobilie überzeugt vor allem durch ihre klare Raumaufteilung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die Räume sind gut proportioniert und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre mit ausreichend Gestaltungsspielraum. Besonders hervorzuheben sind die vorhandenen Außenflächen: Ein Balkon sowie eine Terrasse erweitern den Wohnbereich und schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus mit Lift und wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, zusätzlich steht eine separate Toilette zur Verfügung.

Die Lage zählt zu den großen Stärken dieser Immobilie: Der 9. Bezirk gehört zu den nachhaltig gefragten Wohnlagen Wiens. Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Nahversorgern, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie renommierten Bildungseinrichtungen – insbesondere Universitäten – ist in unmittelbarer Umgebung gegeben. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb der gesamten Stadt.

Neben der Nutzung als Hauptwohnsitz bietet diese Wohnung auch eine attraktive Möglichkeit für Anleger. Die Kombination aus Lage, Größe und Grundriss schafft eine solide Basis für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Kaufpreis: € 499.000

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap