

## Charmante 1-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Aufzug im 9. Bezirk Wien!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/285**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 18,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Illia Volovnyk**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante und gepflegte Wohnung befindet sich im 5. Stock eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf 32 m<sup>2</sup> alles, was das städtische Wohnen komfortabel und praktisch macht.

Der attraktive Kaufpreis von 255.000,00 € macht diese Immobilie besonders interessant für Singles, Studenten oder Anleger, die eine wertbeständige Immobilie in einer der gefragtesten Lagen Wiens suchen. Das helle, großzügige Zimmer bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten, ideal zugeschnitten auf moderne Bedürfnisse.

Die Wohnung punktet mit einer hochwertigen Ausstattung: Laminat- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Raumgefühl, eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und erleichtert den Start in den Tag. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt zudem über ein Fenster, das für viel Tageslicht und angenehme Belüftung sorgt. Beheizt wird die Wohnung mit einer effizienten Kombination aus Gas und Fernwärme, was für wohlige Wärme an kalten Tagen garantiert.

Ein Personenaufzug im Haus macht den Alltag besonders komfortabel und erleichtert den Zugang zur Wohnung im 5. Stock – ein echter Pluspunkt gerade für ältere Menschen oder Familien mit Kindern.

Die Lage könnte nicht besser sein: Hervorragende Verkehrsanbindungen mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglichen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar, ebenso wie wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergarten, Schule, Höherer Schule und Universität, was den Standort auch für junge Familien und Studierende besonders attraktiv macht.

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einem der beliebtesten Bezirke Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

### 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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap