

**VIRTUELLER RUNDGANG I RUHIGE & ZENTRAL  
GELEGENE 1-Zimmer-Wohnung im 12. Bezirks I Perfekte  
Verkehrsanbindung & vielfältige Infrastruktur direkt vor  
der Haustür!**



**Objektnummer: 7419/116**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                          |
|-------------------|------------------------------------------|
| Art:              | Wohnung - Etage                          |
| Land:             | Österreich                               |
| PLZ/Ort:          | 1120 Wien, Meidling                      |
| Baujahr:          | 1900                                     |
| Zustand:          | Gepflegt                                 |
| Möbliert:         | Voll                                     |
| Alter:            | Altbau                                   |
| Wohnfläche:       | 32,77 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:       | 32,77 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:           | 1                                        |
| Bäder:            | 1                                        |
| WC:               | 1                                        |
| Keller:           | 2,50 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:  | <b>D</b> 110,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 163.000,00 €                             |
| Betriebskosten:   | 75,37 €                                  |
| USt.:             | 8,64 €                                   |
| Provisionsangabe: |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

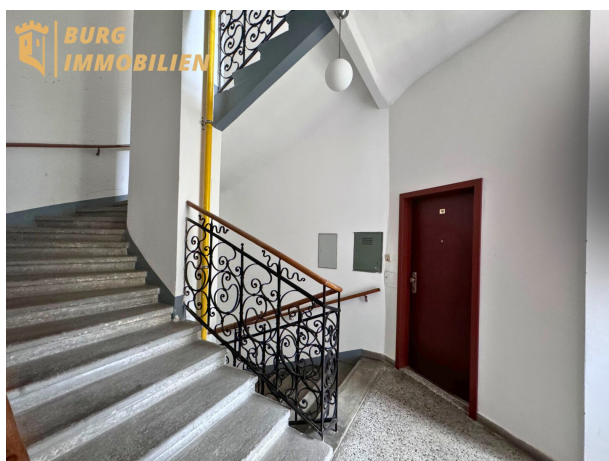


**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 239







## Objektbeschreibung

Die charmante 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer äußerst verkehrsgünstigen Lage im 12. Bezirk Wiens. Mit einer Fülle von öffentlichen Verkehrsmitteln direkt vor der Haustür bietet sie ein Höchstmaß an Mobilität und Flexibilität. Mit einer Gesamtfläche von **32,77 m²** bietet diese Wohnung eine intelligente Raumgestaltung, die Funktionalität und Komfort optimal vereint.

[Jetzt virtuell besichtigen](#)

Raumaufteilung:

- 1 geräumiges Zimmer: Das helle und einladende Hauptzimmer bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohn- und Schlafbereiche. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine luftige Atmosphäre.
- Vorraum: Ein praktischer Vorraum bietet ausreichend Platz für Garderobe und Schuhaufbewahrung, wodurch der Wohnraum ordentlich und aufgeräumt bleibt.
- Separate Küche: Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, die in einem separaten Durchgangszimmer mit großen Fenstern untergebracht ist. Dieser Bereich bietet genügend Platz für eine Essecke, ideal für gemütliche Mahlzeiten.
- Badezimmer: Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.
- Kellerabteil

**Ausstattung:** Die Wohnung überzeugt durch ihre Ausstattung und den gelungenen Mix aus modernem Komfort und traditionellem Flair. Zu den Highlights zählen:

- Bodenbeläge (erneuert 2023), die für ein behagliches Wohngefühl sorgen.
- Große Fenster, die für eine optimale Belichtung und ein angenehmes Raumklima sorgen.

- Eine moderne Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten und viel Stauraum.
- Ein stilvolles Badezimmer mit einer modernen Duschkabine und einem Waschmaschinenanschluss.
- im Badezimmer: Effiziente Lüftungssysteme, die für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr und ein gesundes Raumklima sorgen.

### **Lagevorteile:**

- Zentrale Lage: Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage, die eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen bietet.
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Parks, Cafés und kulturelle Hotspots, die zu erholsamen Spaziergängen oder geselligen Unternehmungen einladen.

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung bietet die perfekte Kombination aus traditionellem Flair, modernem Komfort und einer erstklassigen Lage. Ideal für Singles, Studenten oder Paare, die das urbane Lebensgefühl in einem historischen Altbauviertel genießen möchten.

### **Detailunterlagen und persönliche Einsicht:**

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap