Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage – Ideal für Eigennutzer & Anleger

Objektnummer: 183663422

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,46 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m²
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	95,24 €
USt.:	10,99 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

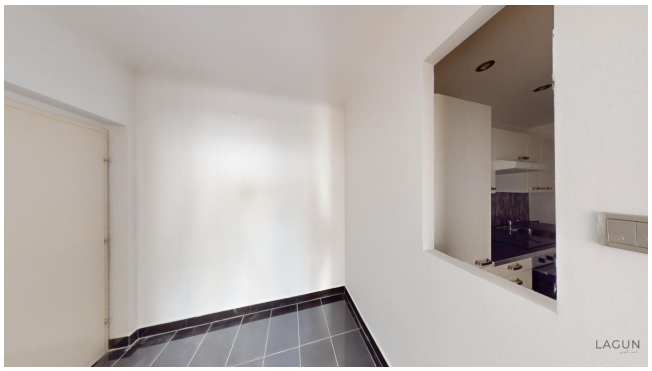
Ihr Ansprechpartner

Lisa Obetzhauser

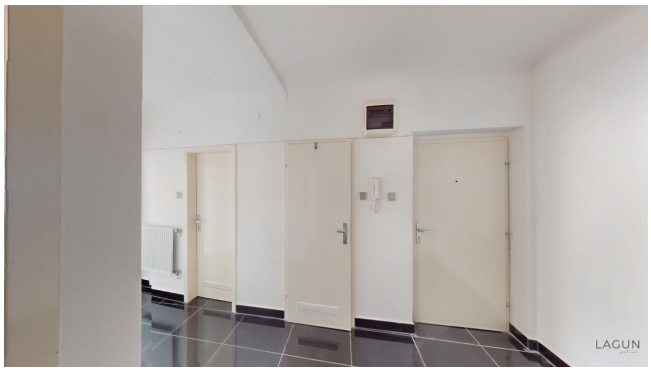
Lagun Realitäten GmbH
Theresiengasse 47 / Hofgebäude
1180 Wien

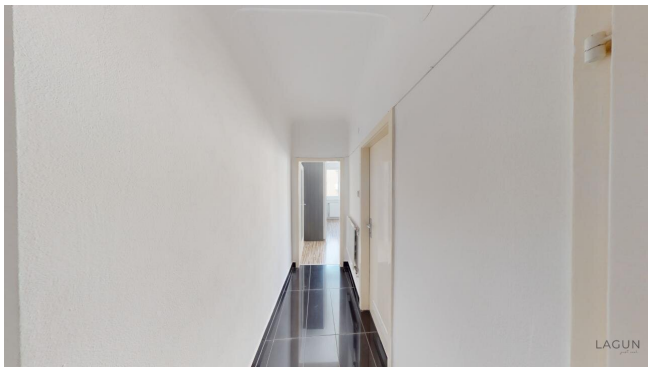
T +43 1 367 29 77

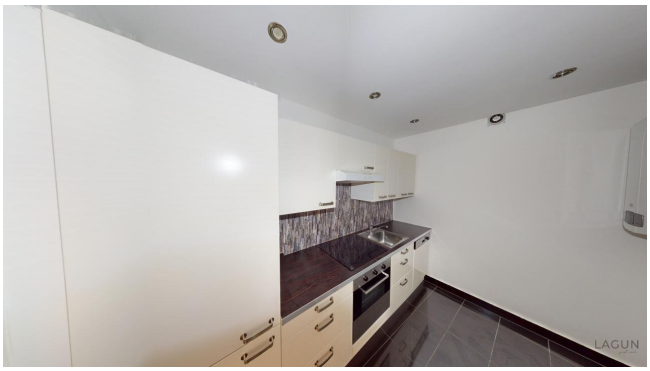
LAGUN


LAGUN

LAGUN







SIE WÜNSCHEN, WIR FINANZIEREN

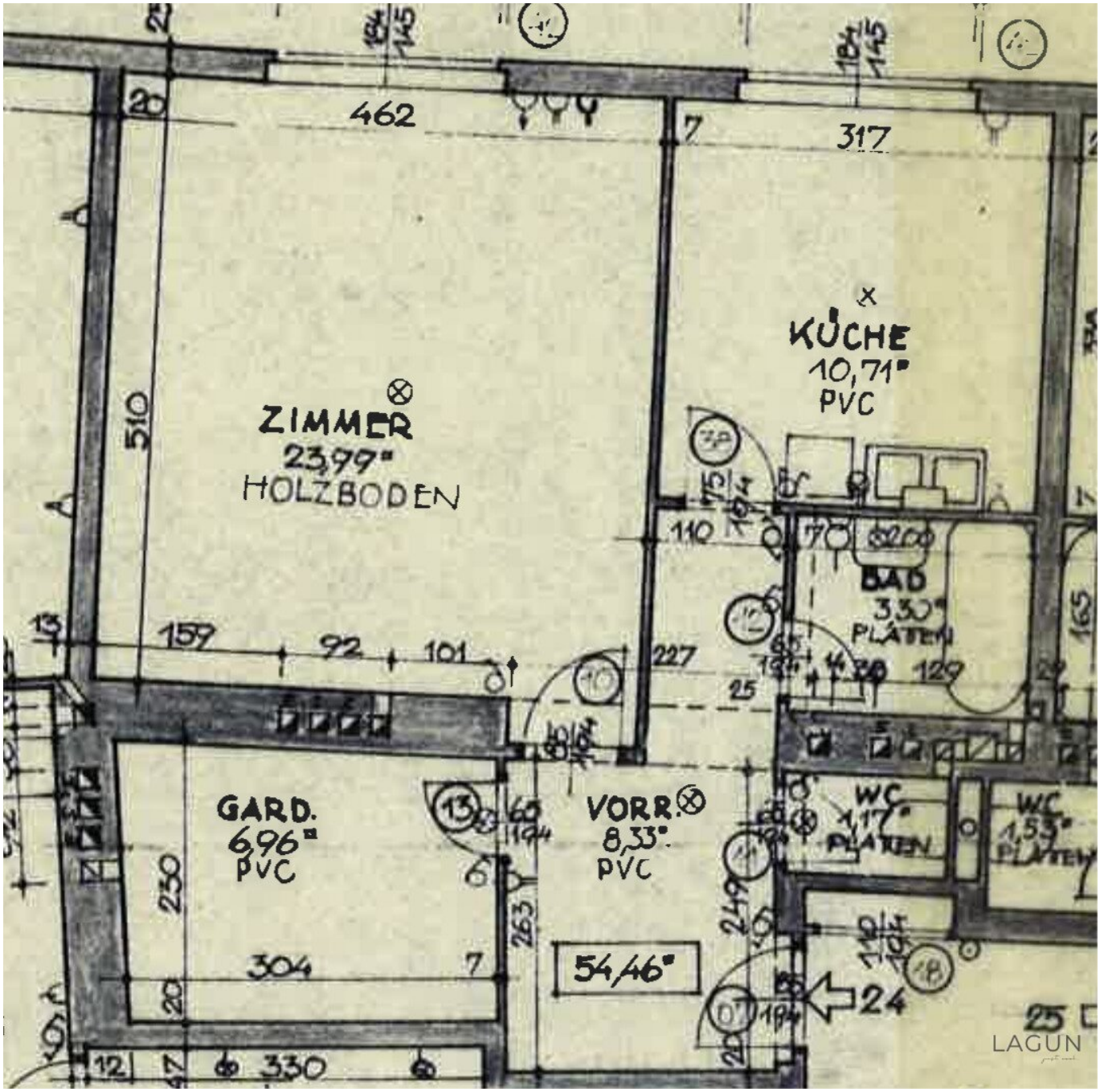
- kostenfreie und unverbindliche Anfrage
- unabhängiger Vergleich mit namhaften österreichischen und deutschen Banken
- schnelle Umsetzung mit Top-Konditionen
- ganz auf Ihre Bedürfnisse angepasst
- gerne prüfen wir das Angebot Ihrer Hausbank

NOVIUS
FINANCE

Theresiengasse 47, A-1180 Wien
novius.at, office@novius.at, +43 1 997 16 22

Novius GmbH | FN 558707 z | GISA-Zahl: 32762744

LAGUN


462
317
ZIMMER
23,99 m²
HOLZBODEN
KÜCHE
10,71 m²
PVC
510
BAD
3,30 m²
PLATTEN
159
92
101
227
GARD.
6,96 m²
PVC
VORR.
8,33 m²
PVC
WC
1,17 m²
PLATTEN
WC
1,53 m²
PLATTEN
54,46 m²
304
330
LAGUN

Objektbeschreibung

Diese gepflegte **2-Zimmer-Wohnung** im 3. Obergeschoss eines **modernisierten Neubaus** überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, eine separate Küche und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Perfekt für Eigennutzer oder als Investition in einer begehrten Wohngegend.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche: ca. 54,46 m²**
- **3. Etage mit Lift** – barrierefreier Zugang
- **Separate Küche** mit moderner Einbauküche
- **Großzügiges Wohnzimmer & Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separate Toilette**
- **Zentral begehbare Räume**
- **Kellerabteil (ca. 1 m²) für zusätzlichen Stauraum**
- **Baujahr 1965 | Modernisiert**
- **Beheizung: Gas-Etagenheizung**

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der **Oelweingasse, 1150 Wien**, einer ruhigen und dennoch **zentrumsnahen Wohngegend** mit **ausgezeichneter Infrastruktur**.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:

- Supermarkt: 250 m
- Bäckerei: 275 m
- Einkaufszentrum: 650 m

Bildung & öffentliche Einrichtungen:

- Schule: 200 m
- Kindergarten: 125 m
- Universität: 375 m
- Höhere Schule: 1.475 m

Gesundheitsversorgung:

- Arzt: 200 m
- Apotheke: 275 m
- Klinik: 650 m
- Krankenhaus: 1.350 m

Verkehrsanbindung – Schnell & bequem ins Zentrum:

- **U3-Station Johnstraße:** 600 m – direkte Verbindung in die Innenstadt
- **Straßenbahn (Linien 49, 52):** 250 m
- **Bus (Linie 12A, 10A):** 250 m
- **Bahnhof Wien Westbahnhof:** 625 m
- **Autobahn A1 & A23 schnell erreichbar**

Die **zentrale Lage** bietet nicht nur eine **hervorragende öffentliche Anbindung**, sondern auch eine **hohe Lebensqualität**durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Parks.

Preisinformation

- **Kaufpreis:** 230.000 €
- **Betriebskosten:** 95,24 €/Monat
- **Reparaturrücklage:** 53,57 €/Monat
- **Liftkosten:** 14,72 €/Monat
- **Gesamtbelastung:** 174,52 €/Monat

Ihr Ansprechpartner

Lisa Obetzhauser

Lagun Realitäten GmbH

? l.obetzhauser@lagun-real.at

? www.lagun-real.at

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich dieses attraktive Wohnangebot.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

"*Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner.“*

"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt.“

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap