

## **Erstbezug nach Sanierung: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1220 Wien!**



**Objektnummer: 310936**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Adresse           | Hans-Steger-Gasse            |
| Art:              | Wohnung - Terrassenwohnung   |
| Land:             | Österreich                   |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien                    |
| Zustand:          | Voll_saniert                 |
| Wohnfläche:       | 55,00 m²                     |
| Nutzfläche:       | 55,00 m²                     |
| Zimmer:           | 2                            |
| WC:               | 1                            |
| Balkone:          | 1                            |
| Keller:           | 10,00 m²                     |
| Heizwärmebedarf:  | <b>E</b> 195,00 kWh / m² * a |
| Kaufpreis:        | 285.000,00 €                 |
| Betriebskosten:   | 101,42 €                     |
| USt.:             | 13,13 €                      |
| Provisionsangabe: |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Reiter**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 664 3901179  
H +43 664 3901179  
F +43 2252 255798

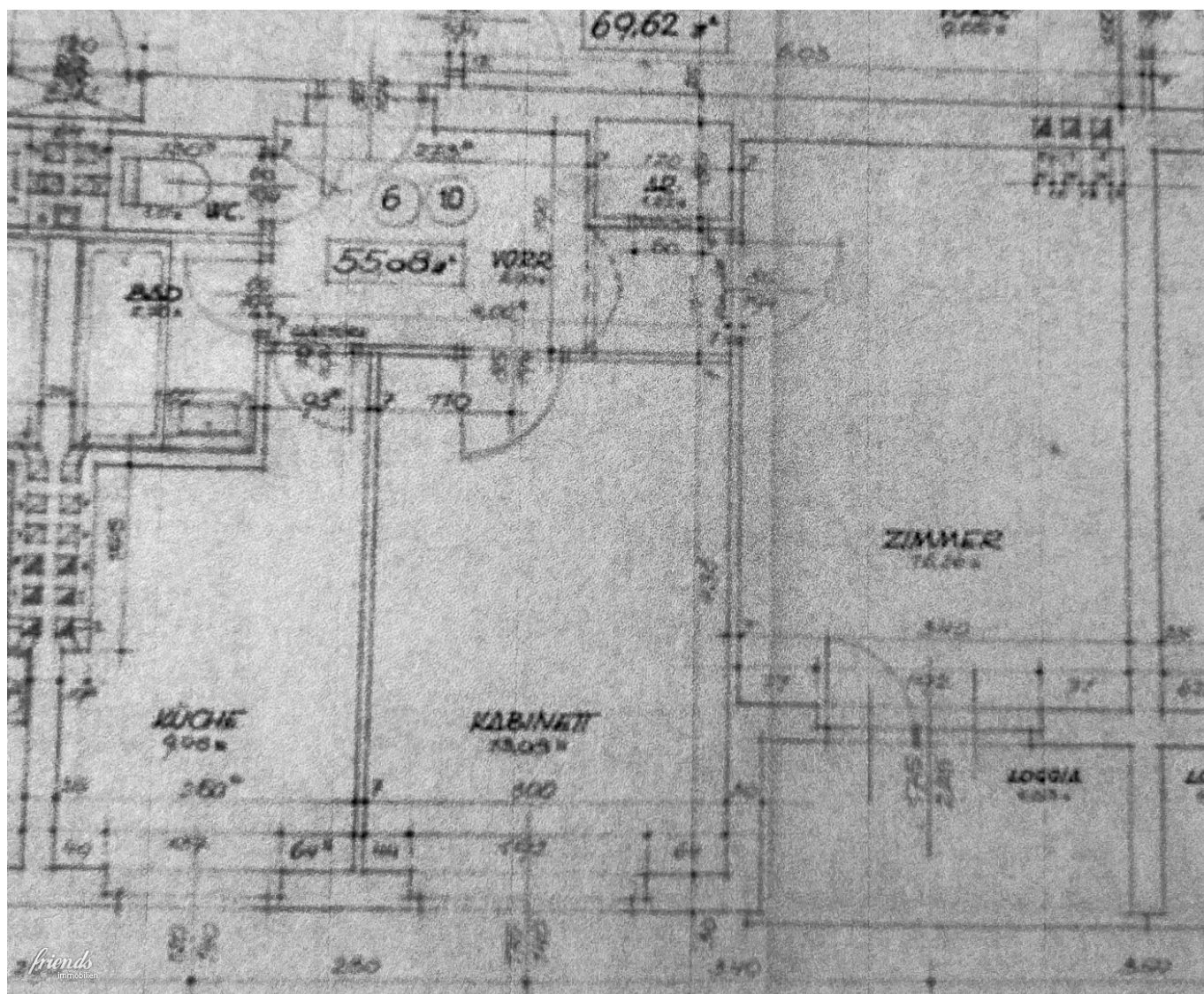
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im 22. Wiener Gemeindebezirk bietet Ihnen auf ca. **55 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit **zwei separat begehbaren Zimmern** – ideal für Singles, Paare oder auch als Anlageobjekt.

Die Wohnung wurde renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Helle Räume, ein modernes Badezimmer sowie eine praktische Küche mit Tageslicht schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

### Gut aufgeteilt & alltagstauglich

- **Zwei helle Zimmer**, vielseitig nutzbar
- **Separate Küche** mit Fenster und zeitgemäßer Ausstattung
- **Badezimmer und separates WC** – gefliest und funktionell
- **Balkon** für entspannte Momente im Freien
- **Kellerabteil** und gute Raumaufteilung inklusive

### Lage mit Potenzial

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse. Die **Verkehrsanbindung ist hervorragend**: U-Bahn, Bus und Straßenbahn erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Auch der **Autobahnanschluss und der Bahnhof** sind schnell erreichbar.

### Infrastruktur im direkten Umfeld

In unmittelbarer Nähe befinden sich **Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten**. Alles, was Sie für den Alltag brauchen, erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit dem Rad.

### Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis

Mit einem Kaufpreis von **€ 285.000,-** bietet diese Wohnung eine **interessante Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger**, die auf eine solide, bereits sanierte Immobilie setzen. (Erstbezug nach Sanierung)

### Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung

persönlich zeigen zu dürfen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <3.250m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap