

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Wien – Perfekte Starterwohnung oder Investmentmöglichkeit**



**Objektnummer: 7984/169**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Maximilian Mayrhofer**

Maximilian Mayrhofer Immobilien  
Hübnersiedlung 4  
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

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





**Maximilian Mayrhofer**  
— IMMOBILIEN —

VERMITTLUNG  
FINANZIERUNG  
BEWERTUNG

 [www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at)
 +43 664 51 55 985
 [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at)







## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus** und bietet kompaktes, städtisches Wohnen mit viel Tageslicht und freundlichem Wohnklima.

Die **praktische Raumaufteilung** ermöglicht eine flexible Nutzung – ideal für Singles, Studenten oder als **attraktive Investment-Option**. Die großen Fenster sorgen für eine helle, angenehme Wohnatmosphäre, während die überschaubare Wohnfläche perfekt für Stadtmenschen geeignet ist, die Wert auf Effizienz und Gemütlichkeit legen.

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse mit geringem Verkehrsaufkommen**, was trotz der zentralen Lage für ein entspanntes Wohngefühl sorgt. Die **öffentliche Anbindung ist hervorragend**: Die U-Bahn-Linie U6, Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig rasch erreichbar. Auch zahlreiche Supermärkte, Cafés, Restaurants und Erholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren eine hohe Lebensqualität.

Dank dieser gefragten Lage und der durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung **sehr gute Vermietbarkeit und stellt somit auch für Anleger eine besonders interessante Gelegenheit dar**.

### Die Höhepunkte im Überblick:

- Ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Praktischer Grundriss
- Helle, freundliche Wohnatmosphäre durch große Fenster
- Gepflegter Altbau mit charmantem Flair
- Ruhige Seitengasse mit wenig Verkehr
- Beste öffentliche Anbindung – U6, Straßenbahn, Bus in Gehweite

- Nahversorgung, Gastronomie und Parks fußläufig erreichbar
- Perfekt für Singles, Studenten oder als Investment

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in einer **begehrten Wohngegend Wiens** mit exzellenter Infrastruktur. Die **U-Bahn-Stationen, Straßenbahnhaltestellen und Busverbindungen** sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und sorgen für eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum sowie zu anderen Bezirken.

Zahlreiche **Supermärkte, Cafés, Restaurants und Erholungsflächen** befinden sich in direkter Umgebung. Die Lage bietet alles, was das urbane Leben angenehm macht – kurze Wege, hohe Lebensqualität und beste öffentliche Erreichbarkeit.

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.

Neben unserer Maklertätigkeit vermitteln wir auf Wunsch maßgeschneiderte Finanzierungslösungen sowie hochwertige Fertighäuser zur Realisierung Ihres Neubauvorhabens.

**Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!**

[www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at) | [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at) | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap