

Top Angebot: 80 m² Raumwunder - Stadtleben & Ruhe vereint, Raumreserve inklusive!



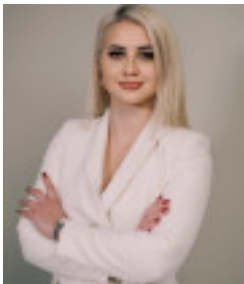
Objektnummer: 8014/296

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,08 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	203,40 €
USt.:	20,34 €

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

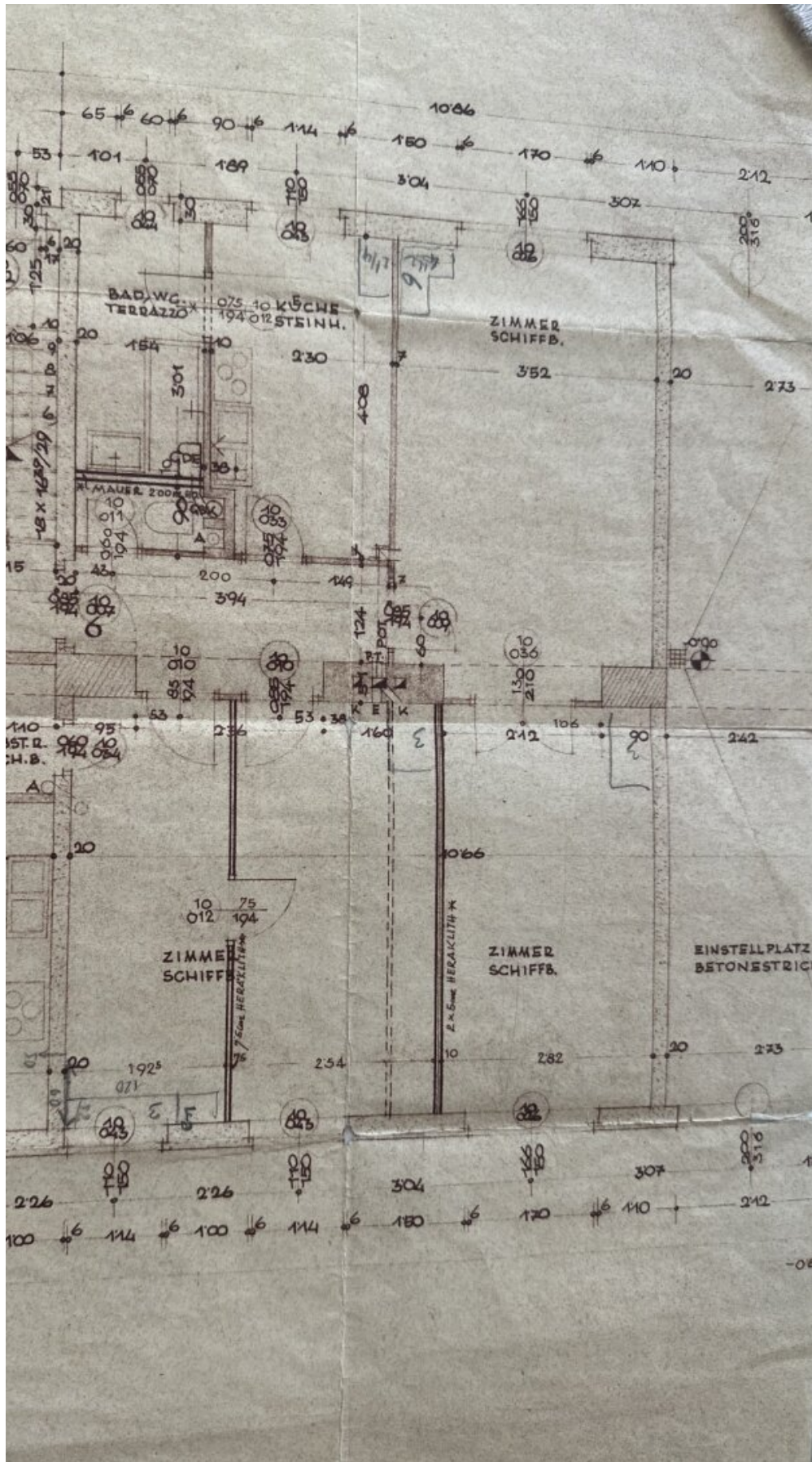
T +43 6763802529
H +43 6763802529

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









Objektbeschreibung

Kaufpreis: 280.000 €

Wohnfläche: ca. 80,08 m²

Baujahr: 1960 – gepflegter Neubau

Highlights dieser Immobilie

- **Zentral begehbare 80,08 m² Wohnfläche** – optimal für Familien, Paare oder als WG
- **Großes Wohnzimmer** mit Möglichkeit zur Raumteilung – schaffen Sie ein weiteres Zimmer nach Ihren Bedürfnissen!
- **Helle Räume** mit großzügigen Fensterflächen
- Gepflegter Zustand mit **Laminatboden** und Einbauküche
- **Ruhige Lage** in einer beliebten Wohngegend

Gestalten Sie Ihr Zuhause

Diese Wohnung überzeugt nicht nur mit ihrer Größe und dem durchdachten Grundriss, sondern auch mit ihrer Flexibilität.

Das aktuell offene, großzügige Wohnzimmer (ursprünglich 2 Räume) bietet die Möglichkeit, bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer abzutrennen – ideal für ein Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Top-Lage im 17. Bezirk

- Ruhige Seitenstraße mit bester Infrastruktur
- Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie fußläufig erreichbar
- Naherholungsgebiete und Freizeitangebote in der Nähe
- **Monatliche Kosten:**

- Betriebskosten: ca. 223,74 €
- Reparaturrücklage: ca. 87,64 €

Das Besondere

Diese Wohnung bietet nicht nur viel Raum – sondern auch Raum für Ihre Ideen. Mit geringem Aufwand kann der Grundriss wieder verändert werden, um ein zusätzliches Zimmer zu schaffen. Ein echtes **Potenzial-Plus**, das Sie selten finden!

Besichtigung & Kontakt

Erleben Sie das Potenzial dieser Wohnung live bei einer persönlichen Besichtigung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Rafaela Simic, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: [0676 3802529](tel:06763802529)

E-Mail: r.simic@immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

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