

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Sonnwendviertel



Objektnummer: 8014/321

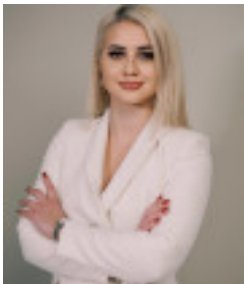
Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1967
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,97 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	177,26 €
Sonstige Kosten:	143,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

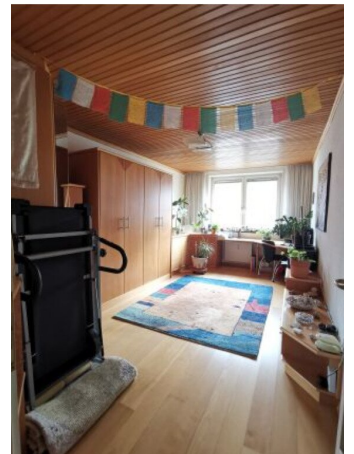


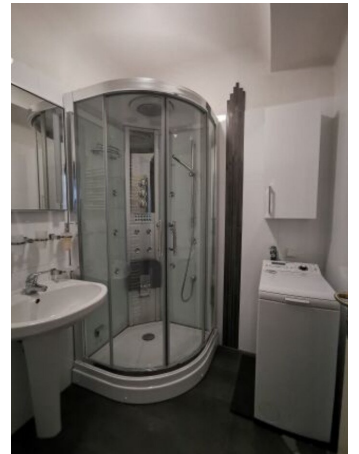
BA Rafaela Simic

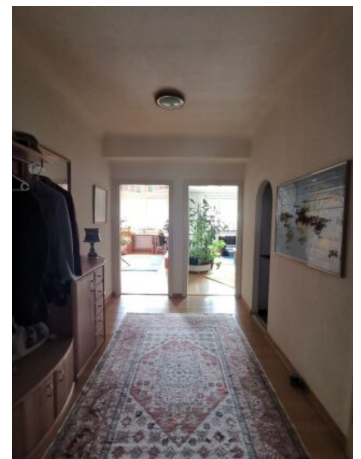
FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

T +43 6763802529
H +43 6763802529

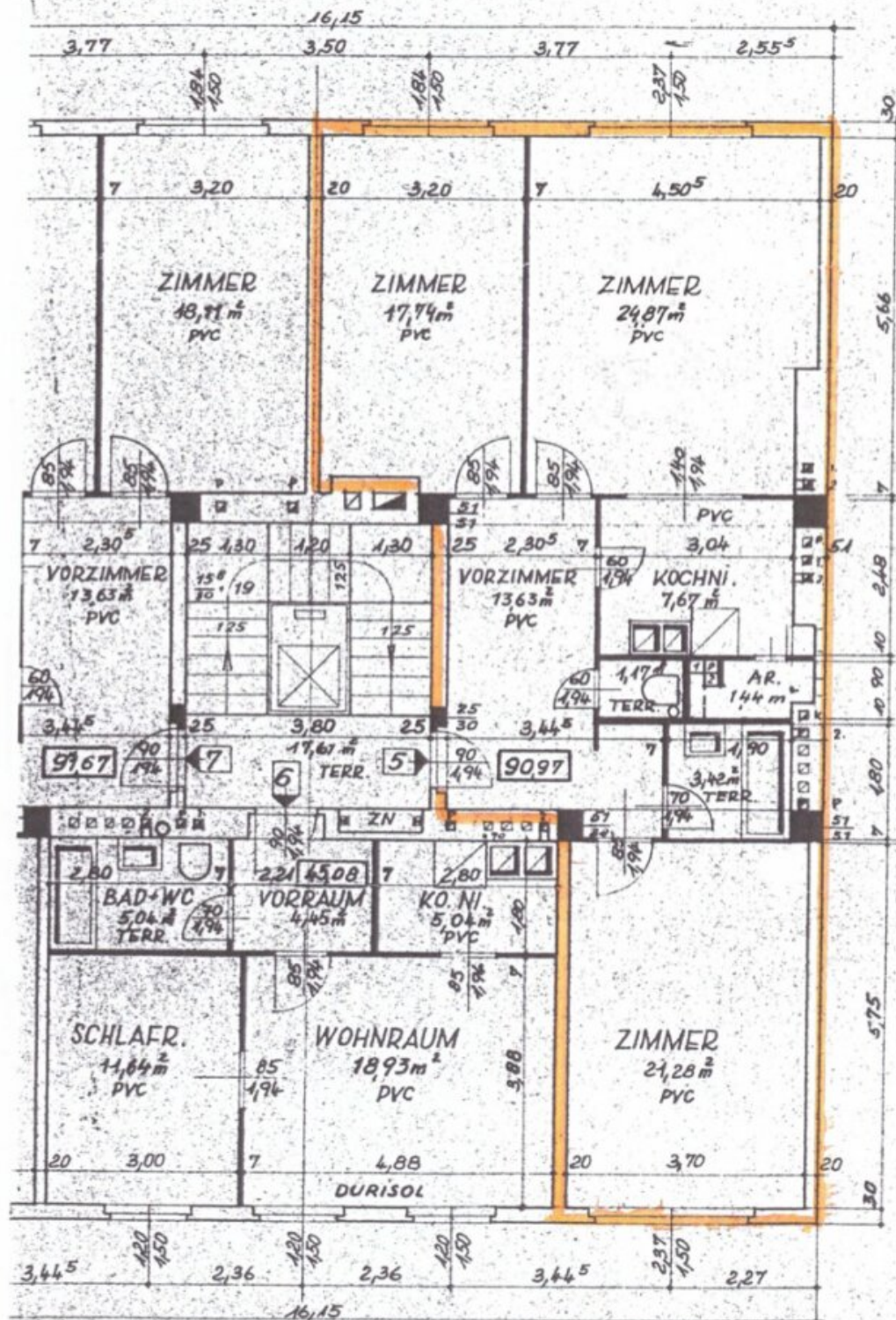








II. STOCK



Objektbeschreibung

91 m² Wohnfläche | durchdachter Grundriss | ausgezeichnete Lage

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig ausgestattete, sehr gut aufgeteilte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von **ca. 91 m²** in einer der gefragtesten Lagen Wiens – dem **Sonnwendviertel** im 10. Bezirk.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer urbanen, hervorragend erschlossenen Umgebung mit einer Vielzahl an Nahversorgern, Gastronomiebetrieben, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsanbindungen in unmittelbarer Nähe. Die fußläufig erreichbaren U-Bahn-Stationen **Keplerplatz** und **Reumannplatz (U1)** sowie mehrere Bus-, Straßenbahn- und S-Bahnlinien sorgen für eine optimale Anbindung an das Stadtzentrum und überregionale Verkehrsnetze.

Öffentliche Verkehrsmittel in Gehweite:

- **U-Bahn:** U1 Keplerplatz, Reumannplatz
- **Bus:** 14A
- **Straßenbahn:** 6, 18, 62
- **S-Bahn:** S1, S3, S4, S80

Zahlreiche Naherholungsgebiete, wie das **Laaerbergbad** (ca. 10 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln), der **Wienerberg**, sowie kleinere Parks in der direkten Umgebung runden das Freizeitangebot ab.

Raumaufteilung

Die Wohnung besticht durch einen **klar strukturierten, funktionalen Grundriss** mit zentral begehbaren Räumen:

- **Vorraum** – ca. 13,63 m², mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum
- **Wohnzimmer** – ca. 24,87 m², großzügig und hell
- **Offene Küche** – ca. 7,67 m², voll ausgestattet inkl. angrenzendem Speis

- **Schlafzimmer 1** – ca. 17,74 m²
- **Schlafzimmer 2** – ca. 21,28 m² mit angrenzendem, begehbarem Schrankraum
- **Badezimmer, separates WC, Abstellraum**

Ein zugeordnetes, trockenes **Kellerabteil (ca. 2 m²)** ist ebenfalls Teil der Liegenschaft.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung befindet sich in sehr gepflegtem Zustand. Die Fenster sind neuwertig, 3-fach verglast und mit **elektrischen Außenrollos** sowie **Jalousien** ausgestattet. Durch die **Ost- und Westausrichtung** ist die Wohnung ganzjährig lichtdurchflutet.

Beheizt wird mittels **Gas-Zentralheizung**.

Die Abrechnung erfolgt über die monatlichen Betriebskosten:

- **Warmwasser:** EUR 7,70
- **Heizung:** EUR 39,60

Fazit

Diese Immobilie vereint eine moderne, urbane Lage mit einer idealen Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung – perfekt für Paare, Familien oder als solide Wertanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins ersuchen wir um Kontaktaufnahme über das vollständig ausgefüllte Anfrageformular

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap