

**2-Zimmer-Wohnung in 1100 Wien Nähe Hauptbahnhof /  
Sonnenwendviertel / Helmut Zilk Park**



**Objektnummer: 6457/263**

**Eine Immobilie von Vizuete Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	46,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 138,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,14
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,13 €
<b>USt.:</b>	10,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Diego Vizuete

VIZUETE Immobilien GmbH

Hauptstraße 3

2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377

H +43 664 470 99 61

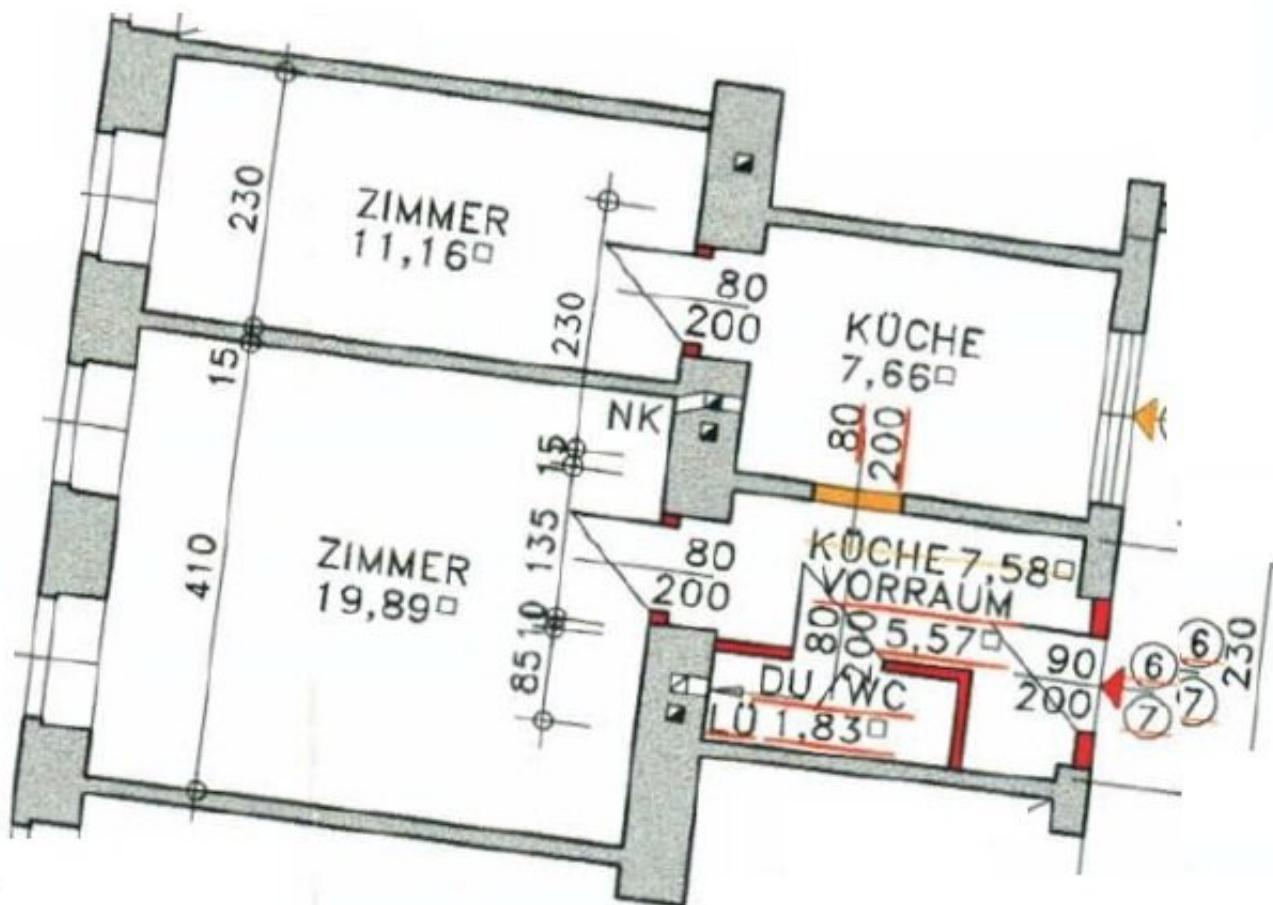
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Wohnung in 1100 Wien – ideal als Starterwohnung oder Investment

Diese gemütliche Erdgeschosswohnung überzeugt mit **46,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmern** und einer **durchdachten Raumaufteilung**. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, die hohen Altbauräume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

### Highlights:

- Perfekt für Singles, Paare oder Anleger
- Zentrale Lage mit Top-Infrastruktur
- Ärzte, Apotheken, Schulen, Universitäten sowie Supermarkt und Bäckerei in unmittelbarer Nähe
- Einkaufszentrum, Restaurants & Cafés für Freizeit und Genuss
- Beste Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn & Bahnhof schnell erreichbar
- Beheizung mittels Gasheizung

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass zu dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap