

**Ihre Kinder studieren in Wien? - Hier ist die ideale
Wohnung!**



Objektnummer: 1963/68

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1897
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 114,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	112,64 €
USt.:	11,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

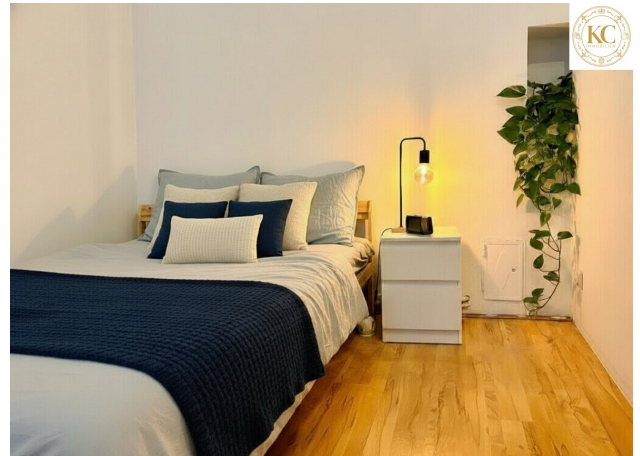
Ihr Ansprechpartner



Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien
Graben 12/1-3
1010 Wien







Objektbeschreibung

Ihre Kinder studieren in Wien? Hier ist die ideale Wohnung

Ob als Studentenwohnung, WG, für junge Paare oder als attraktive Anlage: Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und vielseitiger Nutzbarkeit.

Durchdachter Grundriss mit zentralem Wohnbereich

Die Küche mit kleiner Bar bildet das praktische Zentrum der Wohnung und eignet sich ideal für ein schnelles Frühstück oder den ersten Kaffee am Morgen. Direkt anschließend befindet sich das gemütliche Wohnzimmer mit Platz für einen Esstisch und eine angenehme Wohnatmosphäre – perfekt zum gemeinsamen Essen, Lernen oder Entspannen.

Die drei separat nutzbaren Zimmer bieten flexible Möglichkeiten – ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder für eine WG-Nutzung. Dadurch eignet sich die Wohnung besonders gut für Studierende, die zentral und gleichzeitig ruhig wohnen möchten. Den genauen Grundriss finden Sie im Exposé.

Vielseitig nutzbar

Die Wohnung passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen an: ob als erste eigene Wohnung in Wien, als Zuhause für studierende Kinder, für Kleinfamilien, Alleinerzieher:innen oder als langfristiges Investment. Durch die drei gut nutzbaren Zimmer entsteht ein angenehmes Wohngefühl mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ruhige Lage mit urbaner Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer verkehrsarmen Straße nahe dem Siebenbrunnenplatz und verbindet angenehme Ruhe mit bester Nahversorgung. Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Gute Verkehrsanbindung

Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahn-Stationen Pilgramgasse und Margaretengürtel sind rasch erreichbar. Auch der Hauptbahnhof sowie die Südbahn sind gut angebunden.

Verfügbarkeit ab August

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, ist aber ab Mitte Juli verfügbar.

Fazit

Eine flexibel nutzbare 3-Zimmer-Wohnung in guter Lage – ideal für Studierende, Eigennutzer oder Anleger. Eine attraktive Gelegenheit in Wien mit viel Potenzial

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap