

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



Objektnummer: 1963/68

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Siebenbrunnengasse |
| 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.

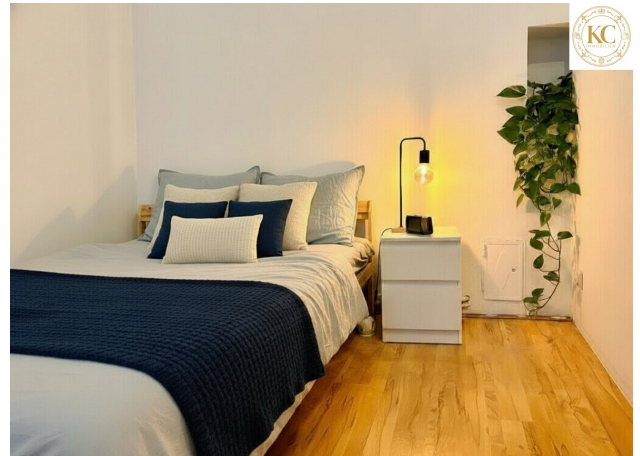
Ihr Ansprechpartner



Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien
Graben 12/1-3







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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap