

Smart wohnen: durchdachte knapp 30 m² für den Start ins Eigentum



Objektnummer: 517

Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kujanikgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1875
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 177,39 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	100.000,00 €
Betriebskosten:	134,32 €
Provisionsangabe:	

3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

Ihr Ansprechpartner

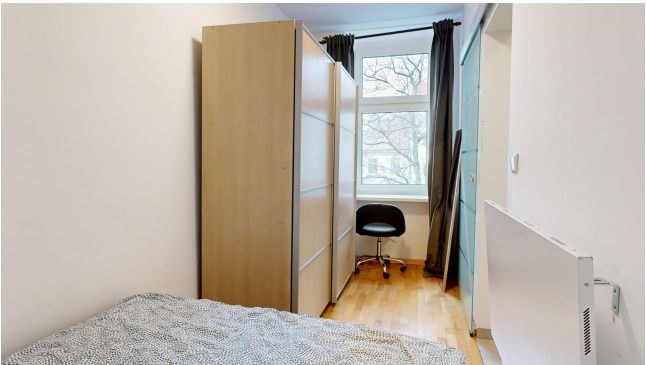


DI (FH) Axel Bernd-Kostner

Kostner Immobilien GmbH
Sternngasse 3/2/6
1010 Wien

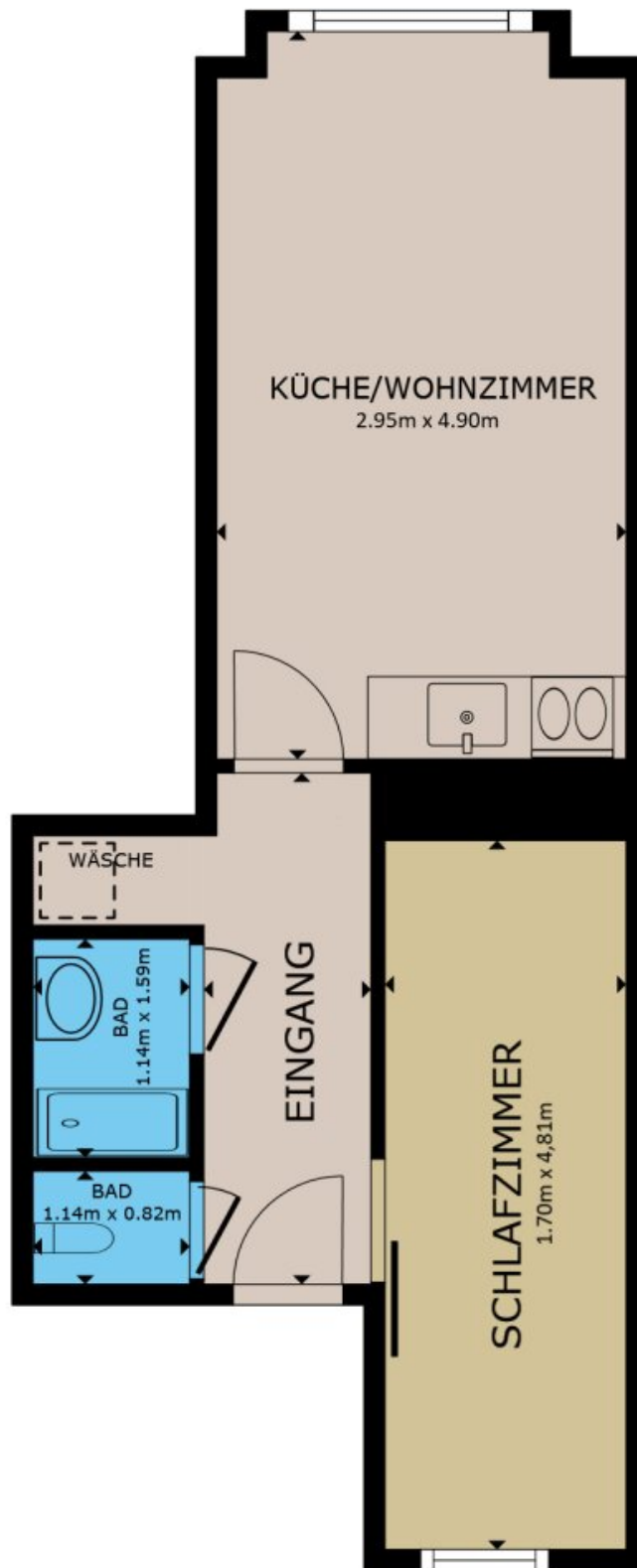
T 0660 4747840











Objektbeschreibung

Kompakte Eigentumswohnung in Wien-Simmering

Die Wohnung befindet sich in der Kujanikgasse im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering. Der Bezirk verbindet urbanes Wohnen mit guter Infrastruktur und laufender Aufwertung. Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel sowie Grün- und Erholungsflächen sind rasch erreichbar. Damit eignet sich die Lage besonders für junge Eigennutzer, die stadtnah wohnen und dennoch leistbar ins Eigentum starten möchten.

Die sehr gepflegte rund **29,5 m² große Wohnung** liegt im **3. Stock eines Wiener Altbaus (ohne Lift)** und überzeugt durch einen klaren, funktionalen Grundriss.

Über den **Vorraum** sind alle Bereiche gut erreichbar:

- **Rechts** befindet sich das **kleine, ruhige Schlafzimmer** mit Blick in den Innenhof – ideal als Rückzugsort.
- **Links** reihen sich **WC, Bad mit Dusche** sowie eine **praktische Nische für Waschmaschine und Warmwasserboiler** aneinander.
- **Geradeaus** öffnet sich die **Wohnküche**, die den zentralen Wohnbereich bildet und vielseitig nutzbar ist.

Die Beheizung erfolgt mittels **Elektroheizung**.

Fazit

Eine kompakte, gut geschnittene Wohnung mit klarer Raumaufteilung – ideal als erste eigene Wohnung für junge Käufer, die Wert auf Funktionalität, Ruhe und eine gut angebundene Lage legen.

Wenn auch Sie nun mit dieser charmanten Wohnung liebäugeln, so freuen wir uns, sie Ihnen persönlich zeigen zu dürfen. Schreiben Sie uns oder rufen Sie an [0660 4747840](tel:06604747840)!

Zum 3D-Rundgang geht es hier: <https://my.matterport.com/show/?m=VSNFHrKAgoC>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap