

## Ruhige 2 Zimmer Innenhofwohnung in guter Lage



**Objektnummer: 264**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,47 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	102,04 €
USt.:	10,20 €

## Ihr Ansprechpartner

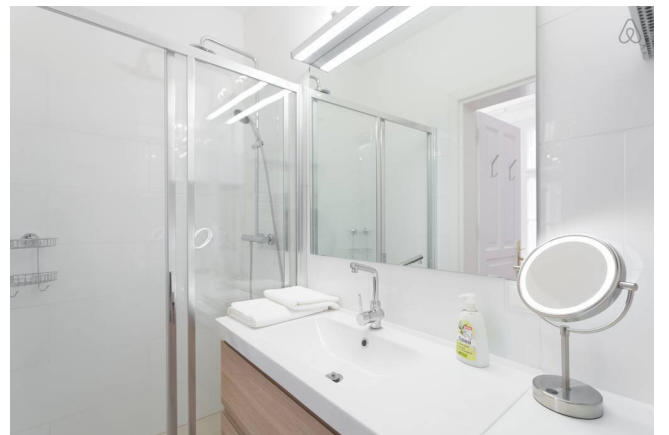


### Daniel Madile- Daschütz

Madile- Select Immobilien  
Seitenstettengasse 5/37  
1010 Wien

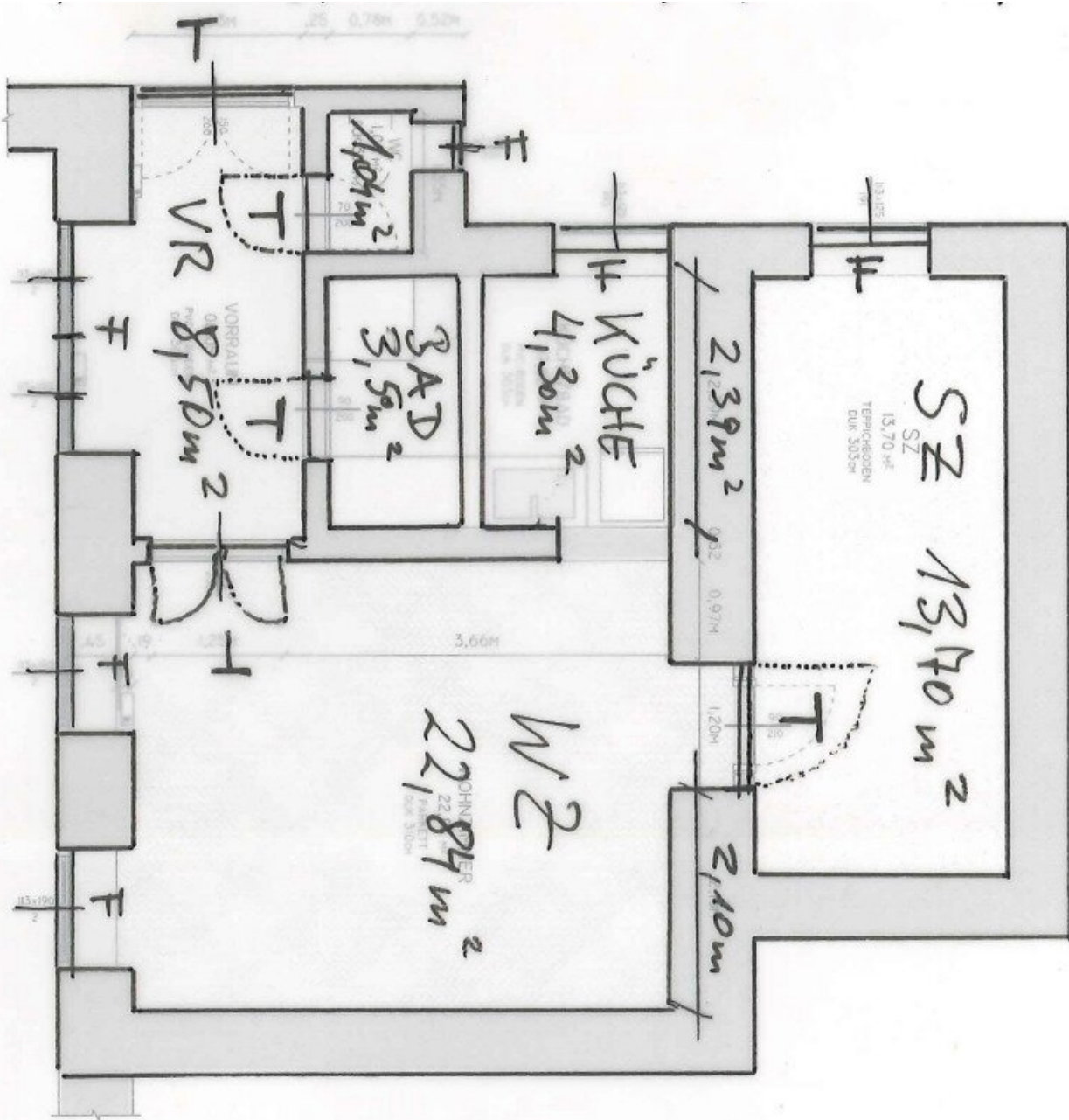
T 069917556634

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









107.0 107.5 108.0 107.2 107.0

# Objektbeschreibung

## 2-Zimmerwohnung in ruhiger Lage

Diese charmante 2-Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus und besticht durch ihre hervorragende Lage in einen **grünen Innenhof**. Hier genießen Sie eine Oase der Ruhe, fernab vom Stadtlärm. Die Wohnung bietet nicht nur eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern auch ausreichend Platz für Singles oder Paare.

Genießen Sie die Vorzüge eines hochwertigen Parkettbodens, der nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die offene Wohnküche lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen.

Im Badezimmer befindet sich eine Dusche, ein Waschtisch und ein großer Spiegel.

Die hellen Räume und die durchdachte Raumaufteilung schaffen ein harmonisches Wohngefühl. Der Blick in den grünen Innenhof sorgt für eine entspannte und angenehme Stimmung.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. In wenigen Gehminuten gelangen Sie auf die Mariahilfer Straße. Diese bietet Ihnen ein vielfältiges Angebot diverser Geschäfte und Restaurants. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, die Stadt mit dem Bus oder auch schnell zu Fuß zu erkunden. Egal, ob Sie zur Arbeit, zum Einkaufen oder zu einem kulturellen Event möchten – hier sind Sie immer bestens angebunden.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Von Ärzten und Apotheken, Schulen, Kindergärten, Cafes oder Restaurants – hier ist für jede Lebenssituation bestens gesorgt. Zudem dürfen Sie sich über die Nähe zu zahlreichen Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum freuen, die Ihren Alltag erleichtern und bereichern.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Teil eines lebhaften und vielfältigen Stadtteils zu werden. Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause – sie ist ein Ort, an dem Sie das Leben in vollen Zügen genießen können. Lassen Sie sich von der urbanen Lebensqualität in 1060 Wien begeistern und kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap