

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1020 Wien – Ihr neues  
Zuhause für 230.000 €!**



**Objektnummer: 13960**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 136,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,51
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,60 €
<b>USt.:</b>	13,66 €

## Ihr Ansprechpartner

**Klaudija Krstic**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513  
H 06767748565  
F +43 1 95 30 500

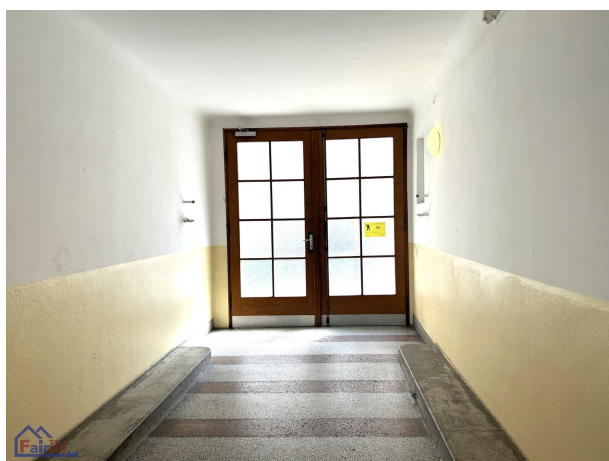
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im aufstrebenden 2. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch eine unschlagbare Lage mit bester Anbindung an die Wiener Verkehrsnetze.

Mit einer großzügigen Fläche von 48,17 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine harmonische Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Die Kombination aus Fliesen, Parkett und Teppichboden verleiht den verschiedenen Räumen einen besonderen Charakter und sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Die moderne Einbauküche ist der ideale Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden zu verbringen. Hier wird jeder Koch zum Meister seines Fachs! Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet – perfekt für entspannte Stunden nach einem langen Tag. Zusätzlich sorgt das separate WC für zusätzlichen Komfort.

Das Satteldach und die massive Bauweise verleihen der Wohnung nicht nur eine ansprechende Optik, sondern garantieren auch Langlebigkeit und eine gute Energieeffizienz.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens vernetzt und erreichen alle wichtigen Punkte der Stadt in kürzester Zeit. Ob Arbeit, Freizeit oder Kultur – hier sind Sie immer mittendrin!

Die Umgebung bietet Ihnen ein umfassendes Angebot an Infrastruktur. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind nur einen Steinwurf entfernt. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und höheren Schulen. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in der Nähe, sodass Sie alle Besorgungen bequem zu Fuß erledigen können.

Diese Wohnung stellt nicht nur einen Wohnort dar, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft. Der Kaufpreis von 230.000,00 € ist mehr als nur ein Preis – es ist der Schlüssel zu Ihrer neuen Lebensqualität in einer der lebenswertesten Städte Europas.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieses pulsierenden Stadtteils zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap