

**Charmante 2-Zimmer Wohnung, 68 m² , U-Bahn Nähe in
1200 Wien, €299.000**



Wohnzimmer mit schönem Fernblick

Objektnummer: 7603/527
Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,46 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,99 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	157,46 €
USt.:	17,79 €
Provisionsangabe:	

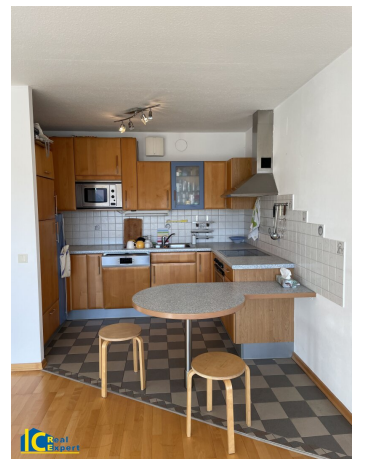
10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

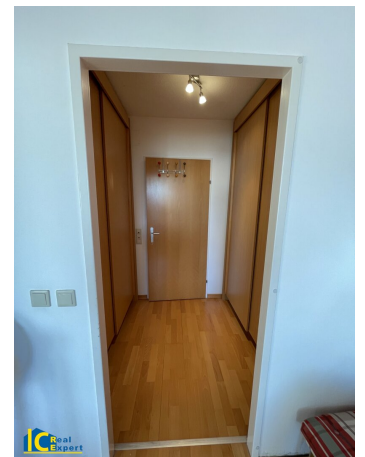
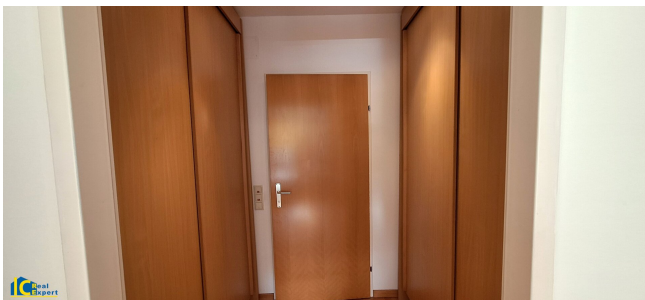


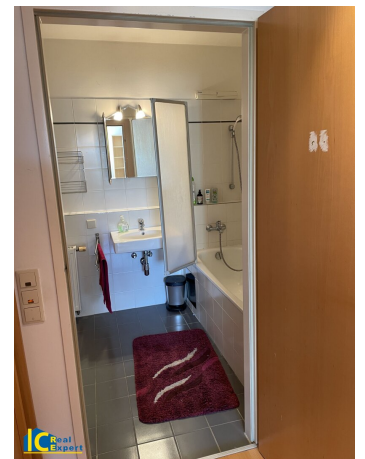
DI Birgit Amberger-Horak

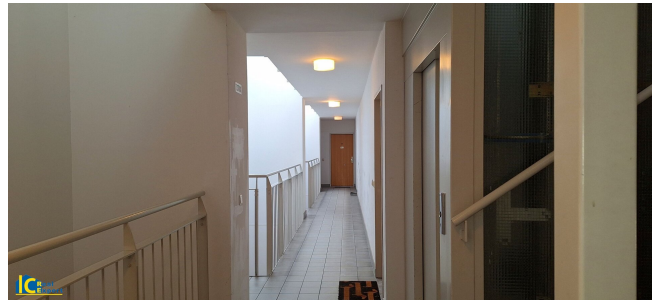
IC Realexpert Wien GmbH
Dominikanerbastei 21 / 35



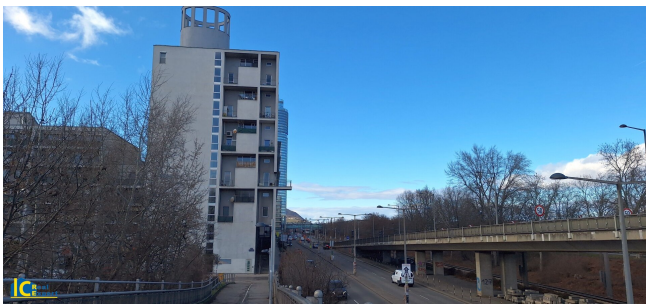


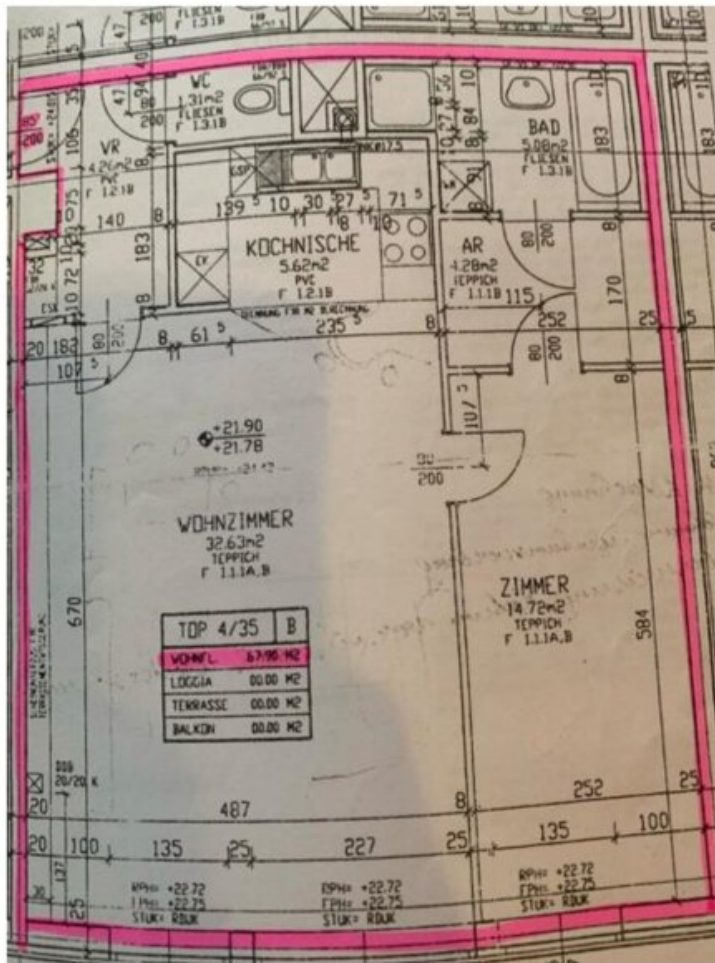












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 20. Bezirk Wiens!

Diese gepflegte **2-Zimmer-Etagenwohnung** bietet auf großzügigen **68,46 m²** Wohnfläche im **7. Liftstock**, eine perfekte Kombination aus Komfort und urbanem Lebensstil – ideal für Singles, Paare oder als attraktive Kapitalanlage.

Die Wohnung liegt zur Gänze **innenhofseitig und ist nicht hellhörig**.

Vom zentralen, geräumigen Vorraum, der dank eines Schiebetürenschranks noch Stauraum bietet für diverse Haushaltsutensilien (Trittleiter, etc.) gelangen Sie in alle weiteren Zimmer. Links davon findet sich ein extra WC, nach Süden, zum Innenhof orientiert, findet sich ein großzügiger offener Wohn-Essbereich mit gut ausgestatteter offenen Vollholzküche samt Geräten. (Kühlschrank und Geschirrspüler sind neu).

Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgen mittels Fernwärme. (Keine Thermenwartung)

Vom Wohnzimmer gelangen sie in ein freundliches Schlafzimmer, für Stauraum bietet ein zweizeiliger raumhoher Schiebetüreineinbauschranks im Schrankraum, durch den sie ins anschließende Badezimmer gelangen. Das großzügige Bad verfügt über eine Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinen Anschluss und diverse Kästchen.

Die Wohnung ist mit schönen **Buchenholz-Parketten** und zeitlosen Fliesen ausgestattet, sie befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und wird samt Inventar verkauft.

Zusätzlich steht dem Eigentümer noch ein ca. 2m² großer, trockener Einlagerungsraum im 1.OG zur Verfügung.

Folgende Gemeinschaftsräume und Allgemeinflächen sind vorhanden: Fahrradabstellraum, Waschküche und Innenhof

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren sorgen für eine bequeme Nahversorgung.

Für sportliche Aktivitäten steht ihnen ein Fitness Studio in der Millenium City zur Verfügung, oder sie nutzen die Donauinsel für zahlreiche Outdooraktivitäten, Radfahren, Laufen, Spazieren...

Wenn sie auf der Suche nach einer großzügigen, charmanten 2 Zimmer Wohnung in

attraktiver städtischer Lage sind, dann kontaktieren sie mich.

Bei Bedarf kann ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage über die Hausverwaltung angemietet werden.

VORTEIL nur noch bis 01.07.2026: Bei Hauptwohnsitzbegründung entfällt die Eintragungsgebühr von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch.

Wochenendbesichtigungen sind bei dieser Immobilie möglich

Bitte um Verständnis, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnadresse bearbeitet werden.

DANKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap