

**Charmante 2-Zimmer Wohnung mit Balkon im  
Sonnwendviertel – Perfekt für Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 5282/108**

**Eine Immobilie von Nikolaus Klee e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Hannes Vogl

Nikolaus Klee e.U.  
Josef Reichl-Gasse 12  
7000 Eisenstadt

T 0664 88395362

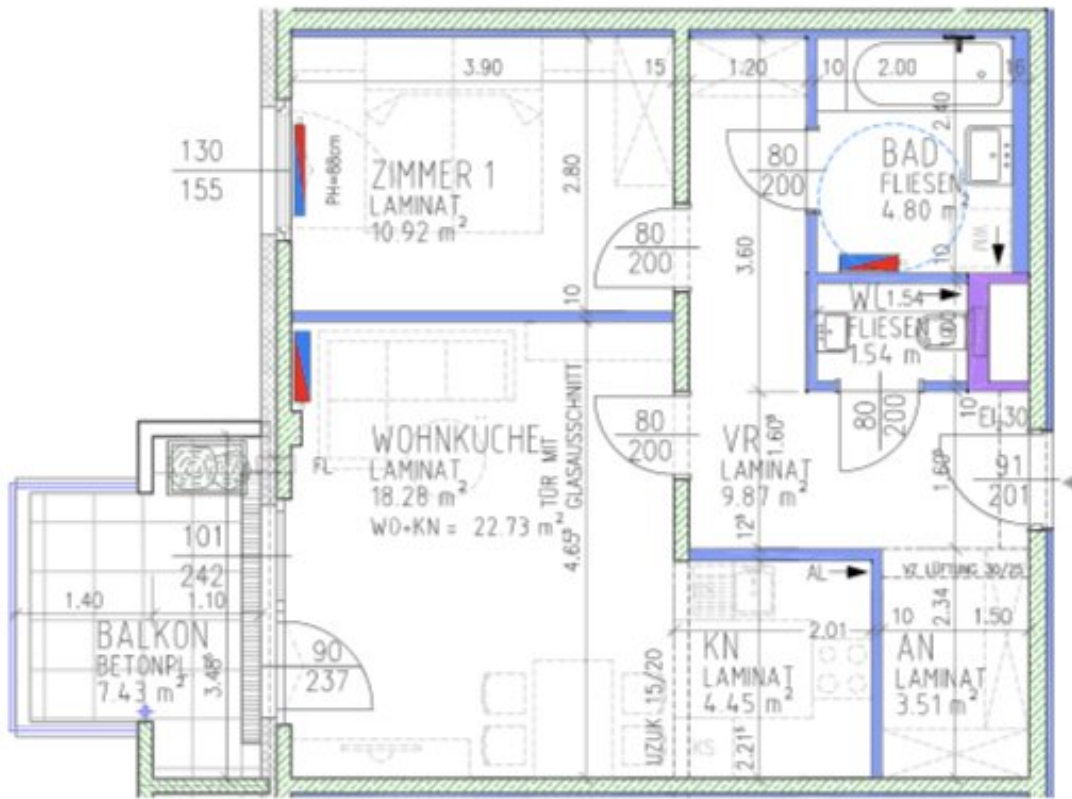
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1100 Wien! Diese attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung in der 5. Etage bietet Ihnen auf 53,37 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort und eine ideale Raumaufteilung. Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen und Genießen der Aussicht ein – der perfekte Ort für eine Tasse Kaffee am Morgen oder einen gemütlichen Abend.

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung: Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und erleichtert Ihnen den Start in Ihr neues Zuhause. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, die zum Wohlfühlen und Entspannen nach einem langen Tag einlädt. Für angenehme Wärme sorgt die zentrale Fernwärme-Heizung, die für behagliche Temperaturen in allen Räumen sorgt. Der Personenaufzug garantiert bequemen Zugang zur Wohnung, auch mit schweren Einkäufen oder Gepäck.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar: Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien und darüber hinaus. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und Universität sind bequem erreichbar. Für Ihre täglichen Einkäufe stehen Supermarkt und Bäckerei direkt vor der Haustür bereit.

Mit einem Kaufpreis von 339.000,00 € ist diese Wohnung eine ausgezeichnete Investition in Ihre Zukunft. Ob als Eigenheim oder Kapitalanlage – hier verbinden sich Komfort, Lage und Lebensqualität auf perfekte Weise.

**Die Wohnung ist noch bis 31.3.2027 zu einem Mietpreis von €850.- inkl.BK vermietet.**

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese charmante Wohnung in 1100 Wien, die Ihnen ein Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre und urbaner Lebensqualität bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem besonderen Angebot!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m



**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap