Urban, lässig & mittendrin: 2-Zimmer-Chic im Sonnenwendviertel!



Objektnummer: 5282/108

Eine Immobilie von Nikolaus Klee e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,37 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	179,00 €

Ihr Ansprechpartner

Nikolaus Klee

Nikolaus Klee e.U.
Josef Reichlgasse 12
7000 Eisenstadt

T +43 664 755 228 33
H +43 664 75522833

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

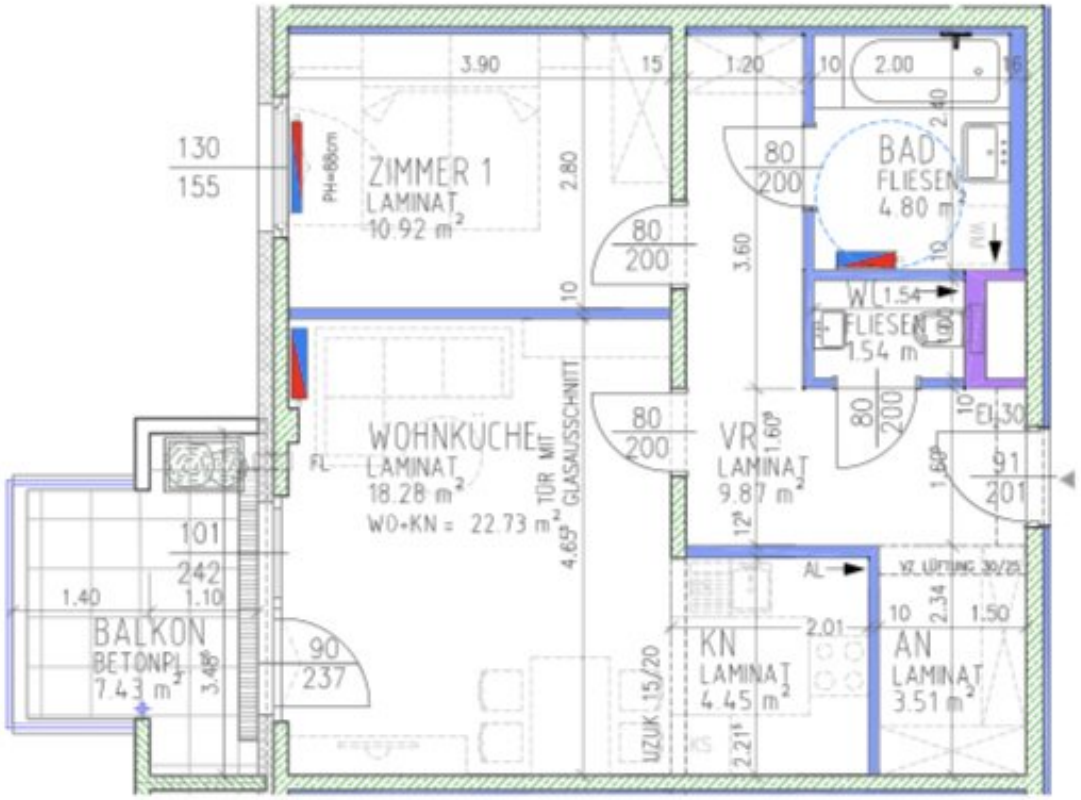











130
155
ZIMMER 1
LAMINAT
10.92 m²
PH=88cm
3.90
15
2.80
80
200
10
WOHNKUCHE
LAMINAT
18.28 m²
WO+KN = 22.73 m²
FL
TÜR MIT GLASAUSSCHNITT
4.65
101
242
1.40
1.10
BALKON
BETONPL.
7.43 m²
3.48
90
237
1.20
10
2.00
BAD
FLIESEN
4.80 m²
2.40
3.60
WC 1.54
FLIESEN
1.54 m
VR
LAMINAT
9.87 m²
1.60
12
EI 30
91
201
AL
LÜFTUNG 30/20
2.34
1.50
2.01
KN
LAMINAT
4.45 m²
AN
LAMINAT
3.51 m²
UZUK 15/20
2.21

Objektbeschreibung

Servus im 10. Bezirk! Wer urbanen Lifestyle sucht, weiß, dass sich im Sonnenwindviertel richtig was tut. Genau hier – in der 5. Etage mit entspanntem Lift-Zugang – wartet eine richtig schicke 2-Zimmer-Wohnung auf neue Besitzer, die genau wissen, was sie wollen.

Mit ihren **53,37 m²** hat die Bude genau die richtige Größe, um sich gemütlich einzurichten. Das absolute Highlight? **Der großzügige Balkon.** Perfekt für den ersten Kaffee in der Morgensonne oder den verdienten Sundowner am Abend mit Blick über die Dächer.

Was dich hier erwartet:

• **Küche?** Ist schon drin! Die moderne Einbauküche wartet nur darauf, dass du den Kochlöffel schwingst.

• **Bad:** Ausgestattet mit einer klassischen Badewanne – ideal zum Chillen nach einem langen Tag.

• **Wärme:** Angenehme zentrale Fernwärme-Heizung, die es in allen Räumen kuschelig macht.

• **Lage & Anbindung:** Unschlagbar. Ob Hauptbahnhof, U-Bahn, Bim, Bus oder Auto – du bist sofort überall in Wien (und darüber hinaus). Supermarkt, Bäckerei, Ärzte und alles, was das Leben leichter macht, liegen direkt vor deiner Haustür.

Perfekt für Investoren oder Zukunfts-Planer:

Die Wohnung ist aktuell noch **bis 31.03.2027 vermietet (Mietzins: € 850,- inkl. BK).**

Das bedeutet für dich: Entweder du nimmst sie direkt als renditestarke Kapitalanlage mit laufenden Einnahmen oder du sicherst dir jetzt schon dein Eigenheim für die Zukunft und ziehst im Frühling 2027 selbst ein!

• **Fläche:** ca. 53,37 m²

• **Etage:** 5. Stock (mit Personenaufzug)

• **Kaufpreis: € 329.000,-**

Klingt nach einem guten Deal? Dann zögere nicht lange, schnapp dir die Infos und lass uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin ausmachen. Überzeug dich selbst von diesem Schmuckstück!

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