

## **Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon | U-Bahnnähe**



**Objektnummer: 11475**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leitgebasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	118,85 €
USt.:	17,31 €
Infos zu Preis:	

Reparaturrücklage 107,71 € p. M. und Warmwasser/Heizung 90,40 € p. M.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder

  
**Martina Schütz**  
Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

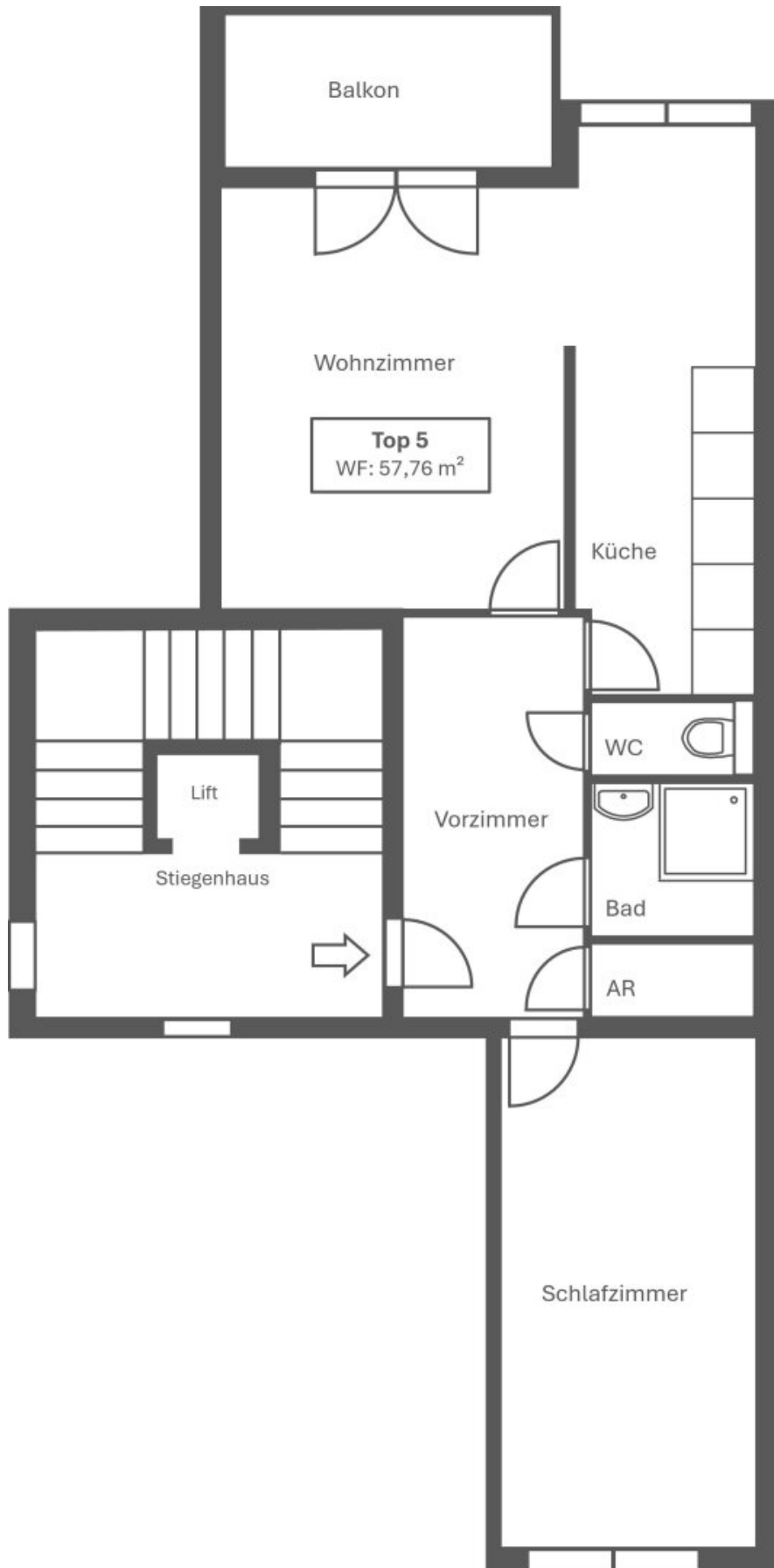
**Eigentümerin**  
Stellung im Unternehmen  
**Wien**  
Standort

**AT01011043**  
Treuhänder-Nummer

**379995t**  
Firmenbuchnummer

gültig bis  
**12/2027**



## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung mit urbaner Lebensqualität. Die hervorragende Infrastruktur sowie die zukünftige U2-Anbindung – nur wenige Schritte entfernt – machen diese Immobilie zu einer besonders attraktiven Gelegenheit.

Die Wohnung überzeugt mit klarem und funktionalem Grundriss: Alle Räume sind zentral vom Vorraum aus begehbar. Das ruhige Schlafzimmer, ein praktischer Abstellraum, ein separates WC sowie das Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss bieten Komfort im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet der Wohnbereich, der durch seine angenehme Helligkeit und den direkten Zugang zum Balkon besticht. Große Öffnungen schaffen eine freundliche Atmosphäre und lassen Innen- und Außenraum harmonisch ineinander übergehen.

Die Küche ist separat vom Vorzimmer aus erreichbar und zugleich direkt mit dem Wohnzimmer verbunden. Durch ihre halb offene Gestaltung fügt sie sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet eine funktionale, zugleich kommunikative Kochlösung.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet Raum für persönliche Gestaltungsideen. Eine funktionstüchtige Küche ist bereits vorhanden. Auch das Gebäude präsentiert sich dank bereits erneuerter Fassade und Fenster in einem soliden und gepflegten Gesamtzustand.

**Ein ideales Zuhause für alle, die urbanes Wohnen mit Entwicklungspotenzial und bester Anbindung verbinden möchten.**

### **Besonderheiten und Extras:**

- Balkon
- Zentrale Lage und zukünftige U2-Station
- Grundriss samt Raumaufteilung
- Badezimmer und WC bereits renoviert

### **Lage und öffentliche Verkehrsanbindung:**

Sehr gute Lage im 5. Wiener Gemeindebezirk mit ausgezeichneter Nahversorgung und vielfältiger Gastronomie. Die zukünftige U2-Station „Reinprechtsdorfer Straße“ befindet sich nur wenige Schritte entfernt und sorgt für eine nachhaltige Aufwertung der Lage. Zusätzlich besteht eine sehr gute Anbindung über bestehende Bus- und Straßenbahnlinien.

### **KFZ-Stellplätze**

Die Anlage verfügt über KFT-Abstellplätze im Innenhof sowie Einzel- und Doppelgaragen. Diese sind Eigentum der Eigentümergemeinschaft und können bei Bedarf angemietet werden können. Die monatliche Miete richtet sich nach der jeweiligen Stellplatzart und liegt derzeit zwischen ca. € 40,- und € 150,-. Aktuell sind alle Stellplätze vermietet und auf der Vormerkliste sind 8 vorgemerkungen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap