

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 ²
Nutzfläche:	64,00 m ²
Gesamtfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	118,85 €
USt.:	17,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler







 **IMMOBILIENCARD**
Berufsausweis für Immobilienreuhänder

 **Martina Schütz**
Vorname/Name

Accenta Immobilien e.U.
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

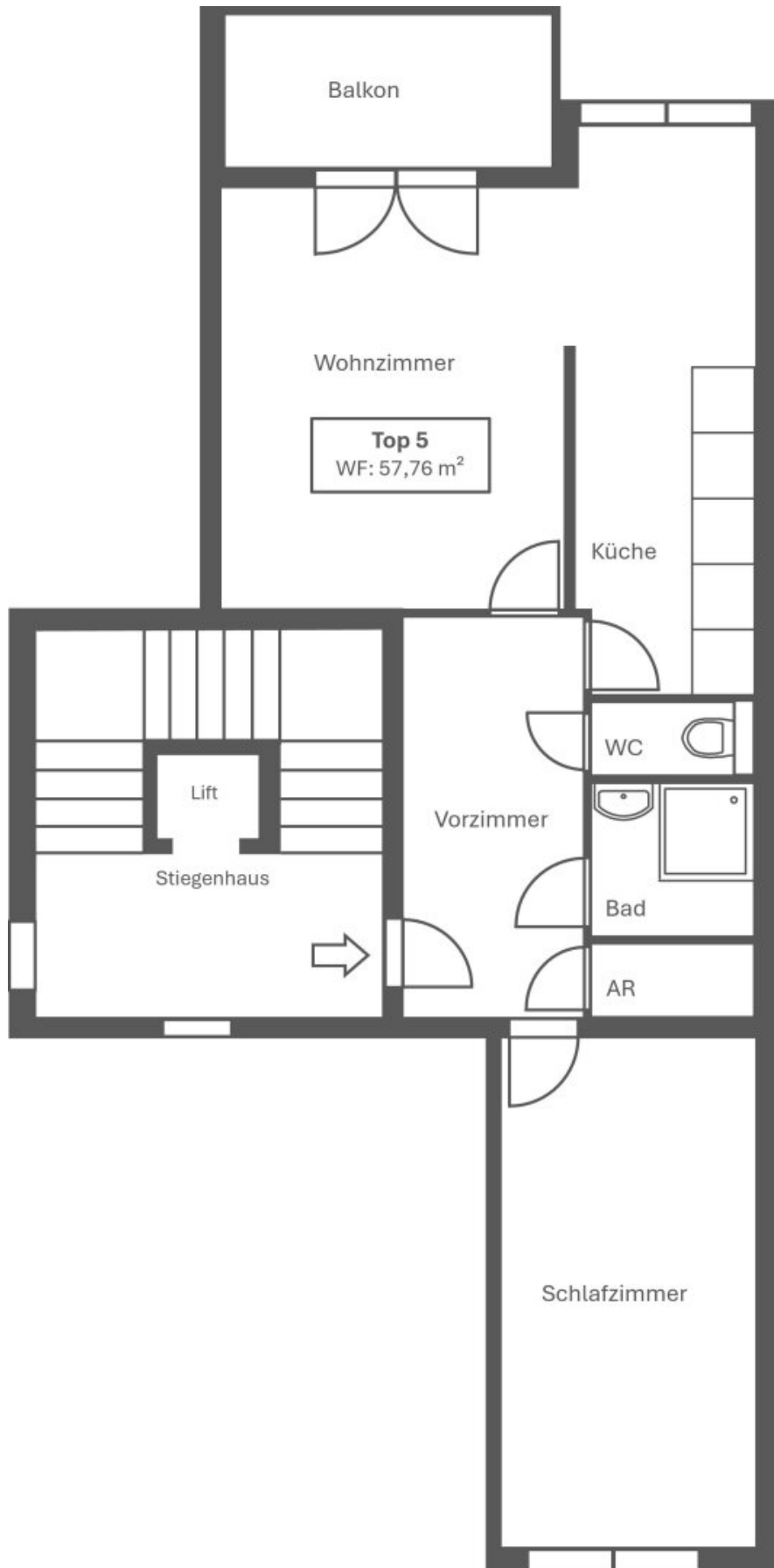
Eigentümerin
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort

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.

Sonstiges:

Warmwasser und Heizung werden über die Betriebskosten vorgeschrieben und liegen aktuell bei € 90,40 im Monat.

Hinweis:

Die im Exposé verwendeten Bilder können teilweise digital bearbeitet oder KI-optimiert sein. Sie dienen der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich. Für Abweichungen wird keine Haftung übernommen.

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