

**Anlegerhit! 2-Zimmer-Wohnung mit Fernblick & U1 direkt
vor der Tür**



Objektnummer: 2143/60

Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	47,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	180.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.797,47 €
Betriebskosten:	115,71 €
USt.:	11,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

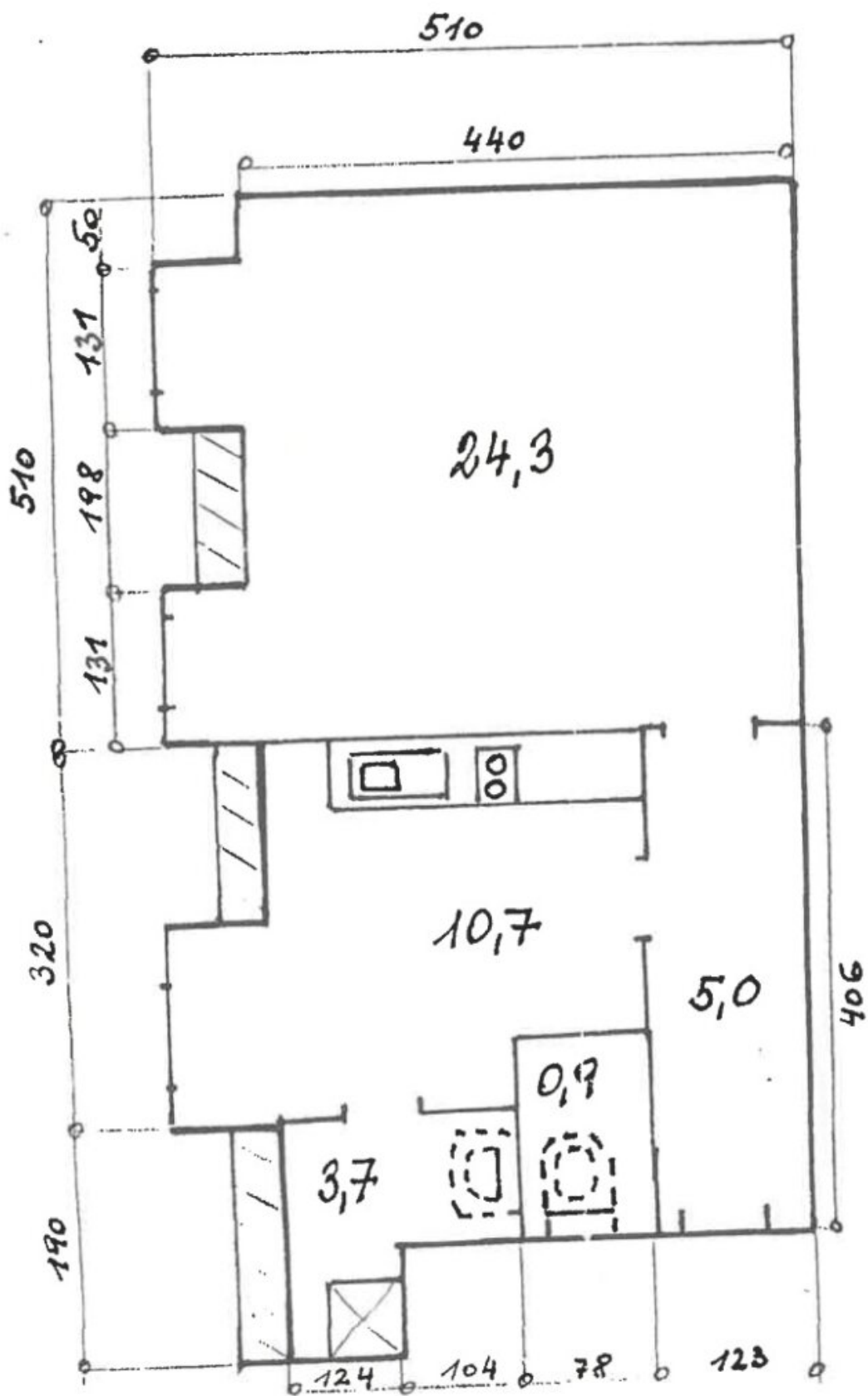


Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien







Objektbeschreibung

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss vereint urbanes Wohnen mit gemütlichem Rückzugscharakter und punktet durch ihre ausgezeichnete Lage am Keplerplatz. Im 6. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses gelegen, bietet sie dank der Dachschrägen und großflächigen Fenster eine helle, freundliche Wohnatmosphäre sowie einen weiten Blick über die umliegende Stadt.

Der Grundriss ist funktional und gut durchdacht: Ein separates Schlafzimmer sorgt für Privatsphäre, während die praktisch ausgestattete Einbauküche alle notwendigen Geräte umfasst. Das Vorzimmer schafft Ordnung und Stauraum und verbindet die Räume auf angenehme Weise. Bad und WC sind getrennt ausgeführt und zweckmäßig gestaltet. Die Beheizung erfolgt über eine Gasstrahlheizung, die eine individuelle und effiziente Temperaturregelung ermöglicht.

Mit einer Nutzfläche von ca. 47,70 m² bietet die Wohnung zudem attraktives Potential zur individuellen Gestaltung und Aufwertung – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die den Wert durch gezielte Modernisierung steigern möchten.

Die unmittelbare Nähe zur U1-Station Keplerplatz sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen diese Wohnung zu einer idealen Wahl für Singles, Studenten oder Investoren, die eine zentrale und bestens angebundene Wohnlage zu schätzen wissen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap