

*****HELLE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT
GEMEINSCHAFTSGARTEN – BARRIEREFREIER
WOHNKOMFORT*****



Objektnummer: 6352/2669

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	104,00 €
USt.:	10,40 €
Provisionsangabe:	

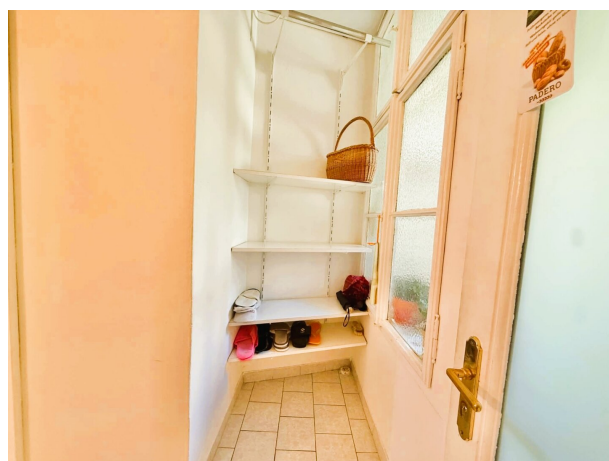
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

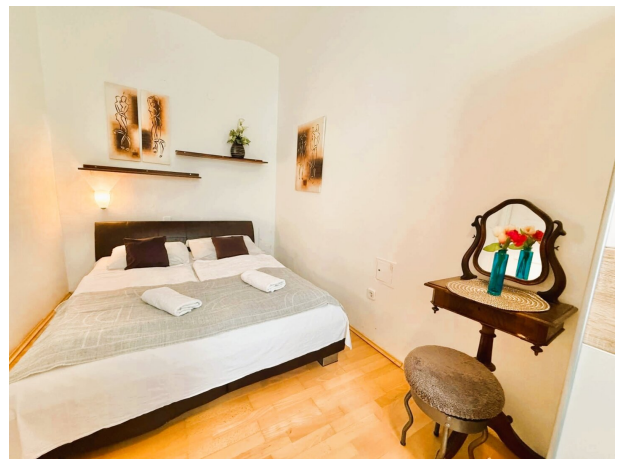
Ihr Ansprechpartner

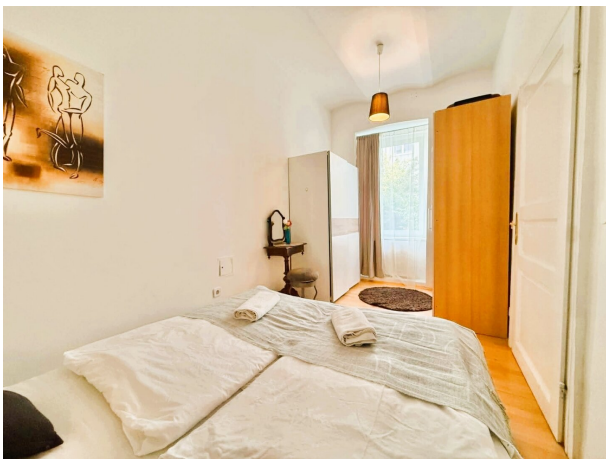


AURELIUM REAL ESTATE

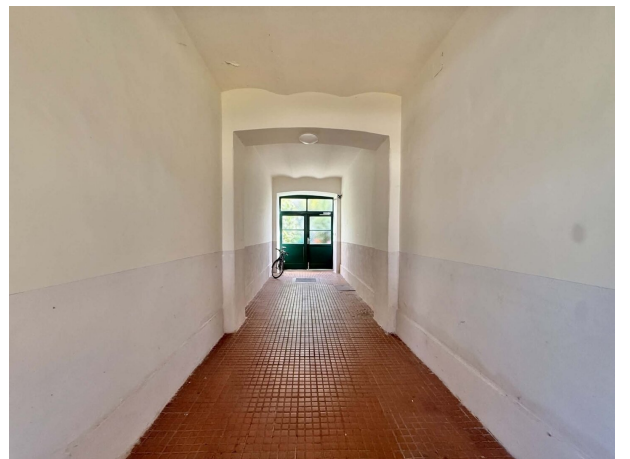
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien



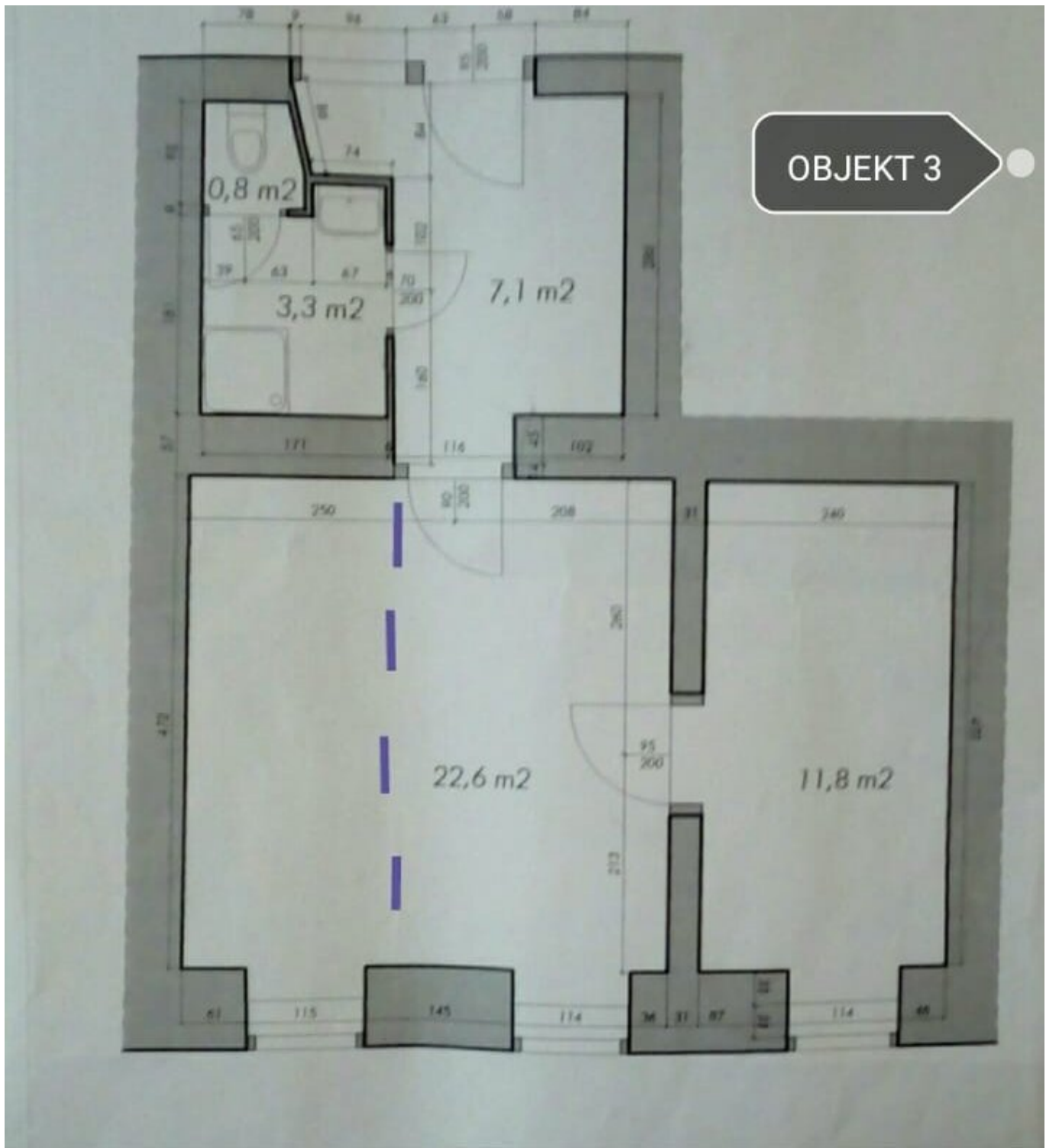












Objektbeschreibung

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

[Video_Tür35](#)

Highlights:

- Barrierefreier Zugang – **keine Stufen**
- Gepflegtes Wohnhaus
- Sonnige Erdgeschosswohnung
- Angenehm helles und **trockenes Wohnklima**
- Großzügiges Wohnzimmer & separates Schlafzimmer
- Gepflegter Buchenparkettboden
- Kunststofffenster vor wenigen Jahren erneuert
- Wohnung vor 2 Jahren frisch ausgemalt
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Gasetagenheizung
- Nur € 114,- Betriebskosten pro Monat

- Ca. 8 m² Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten mit gemütlicher Sitzmöglichkeit direkt vor der Wohnung
- Fahrradabstellplatz im Innenhof
- U4/U6 Längenfeldgasse in wenigen Gehminuten
- Auer-Welsbach-Park & obere Mariahilfer Straße in unmittelbarer Nähe

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. **46 m² Wohnfläche** befindet sich im Erdgeschoss eines sanierten Wohnhauses im 15. Wiener Gemeindebezirk. Der **barrierefreie Zugang ohne Stufen** sorgt für zusätzlichen Komfort und macht die Wohnung für unterschiedliche Lebenssituationen besonders attraktiv – von jungen Paaren bis hin zu Senioren.

Trotz der Erdgeschosslage präsentiert sich die Wohnung angenehm hell und freundlich. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. **Darüber hinaus überzeugt die Wohnung durch ein trockenes und gepflegtes Raumklima – ein wichtiger Vorteil, der gerade bei Erdgeschosswohnungen besonders geschätzt wird.**

Die Wohnung überzeugt durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnzimmer, einem separaten Schlafzimmer sowie einer geräumigen Küche. Der gepflegte **Buchenparkettboden** verleiht den Wohnräumen eine warme und angenehme Atmosphäre. Die Kunststofffenster wurden vor wenigen Jahren erneuert, die Wohnung selbst wurde erst vor zwei Jahren frisch ausgemalt und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Das separate WC ist direkt vom Badezimmer aus zugänglich. Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasetagenheizung**.

Ein ca. **8 m² großes Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Im Innenhof stehen ein **gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz** sowie ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die gemütliche Sitzmöglichkeit direkt vor den Fenstern der Wohnung. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee oder entspannte Stunden im Grünen – eine kleine Ruheoase mitten in der Stadt.

Die monatlichen **Betriebskosten betragen lediglich € 114,-** und unterstreichen die Wirtschaftlichkeit dieser Immobilie.

Die U-Bahn-Station **Längenfeldgasse (U4/U6)** erreichen Sie bequem in wenigen Gehminuten. Ebenso befinden sich der beliebte **Auer-Welsbach-Park** sowie die **obere Mariahilfer Straße** mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe.

Ob als gemütliches Eigenheim oder als langfristige Kapitalanlage – diese helle, trockene Erdgeschosswohnung verbindet eine hervorragende Lage mit einer durchdachten Raumaufteilung, niedrigen Betriebskosten und hohem Wohnkomfort.

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap