

**Ideal für Studium, Beruf und Alltag – großzügige
2,5-Zimmer-Wohnung mit separater Wohnküche**



Objektnummer: 7419/284

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	65,65 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,31
Kaufpreis:	199.999,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



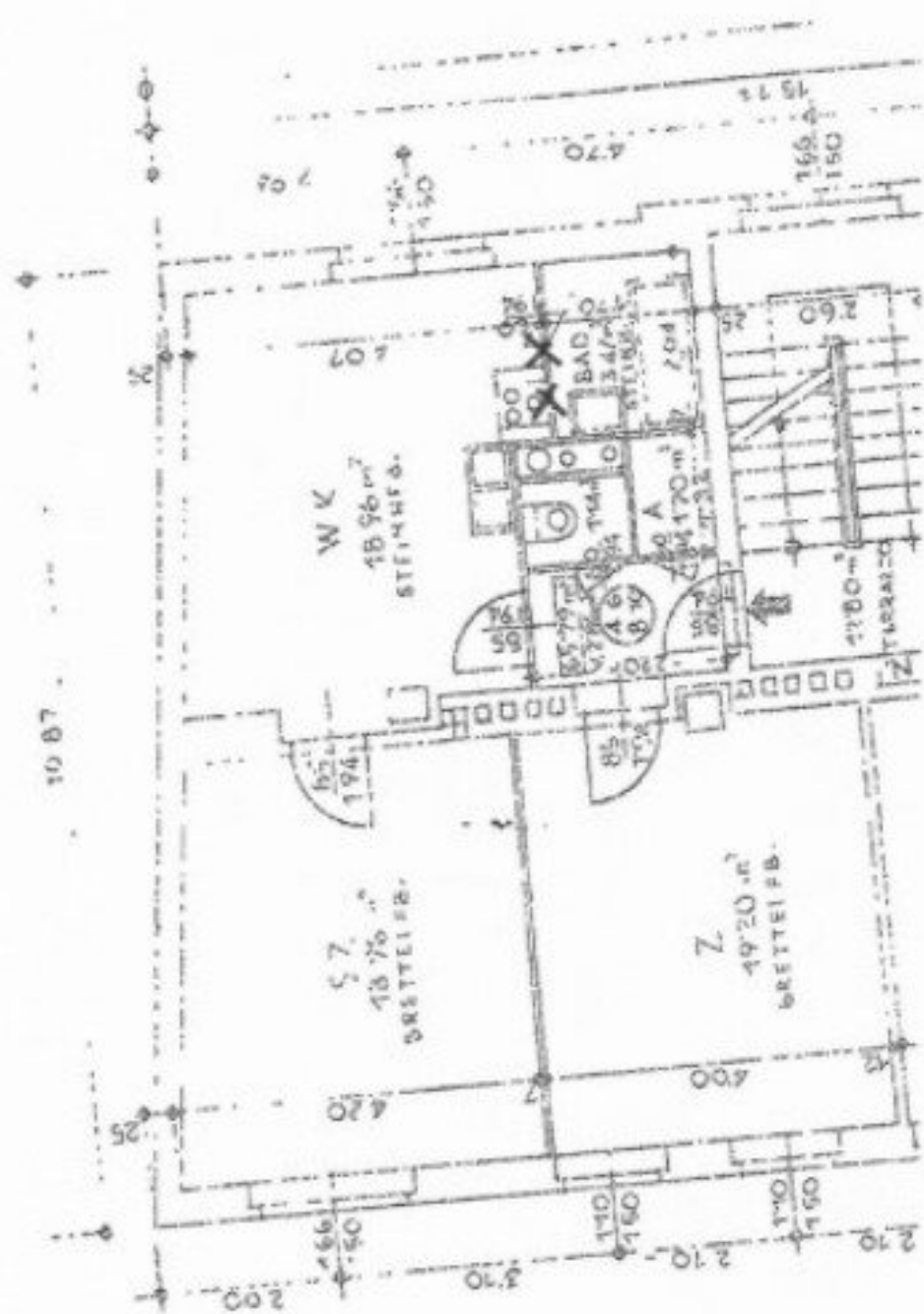
BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716







Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. **64,6 m²** großzügige Räume und eine vielseitig nutzbare Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer, eine separate Wohnküche, einen Vorraum, Abstellraum, ein **modernisiertes Badezimmer** sowie ein **modernisiertes separates WC**. Das Badezimmer grenzt unmittelbar an die Küche an; **das zweite Zimmer ist über die Wohnküche erreichbar**.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Ausstattung auf einen Blick

- ca. **64,6 m² Nutzfläche**
- **2 großzügige Zimmer** + separate Wohnküche
- **modernisiertes Badezimmer mit Dusche**
- **modernisiertes separates WC mit Handwaschbecken**
- Vorraum
- geeignet für Singles und Paar
- auch für **Studierende bzw. eine kleine WG** interessant
- zentrale Lage + U-Bahn Nähe

Der Grundriss eignet sich besonders für **Singles, Paare oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf**, beispielsweise für ein Homeoffice, Gästezimmer oder einen eigenen Schlafbereich. Gleichzeitig ist die Wohnung auch für **Studierende oder eine kleine Wohngemeinschaft** interessant, da zwei großzügige Rückzugsbereiche vorhanden sind und die Wohnküche als gemeinschaftlich genutzter Bereich dienen kann. Die Raumaufteilung eröffnet unterschiedliche Wohnkonzepte. Ein Zimmer kann beispielsweise als großzügiger

Wohnbereich genutzt werden, während das zweite als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer dient. Auch für **Studierende** kann die Wohnung aufgrund der großen Zimmer und der guten öffentlichen Anbindung attraktiv sein. Bei einer Nutzung durch zwei Personen bietet jedes Zimmer einen eigenen Rückzugsbereich, während die Wohnküche gemeinsam genutzt werden kann. Die Lage nahe der U3 ermöglicht zudem eine rasche Verbindung zu verschiedenen Hochschul- und Ausbildungsstandorten in Wien.

Lagevorteile auf einen Blick

- U3 in wenigen Gehminuten erreichbar
- schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt
- umfangreiche Nahversorgung
- zahlreiche Geschäfte und Dienstleistungen im Umfeld
- Schulen und Kindergärten gut erreichbar
- gute Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz
- vielseitige Infrastruktur für Alltag, Beruf und Freizeit

Die aktuelle Vorschreibung wird nachgereicht.

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche, die beiden gut dimensionierten Zimmer, die separate Wohnküche sowie das **bereits modernisierte Badezimmer und WC**. Damit eignet sie sich sowohl für **Singles und Paare** als auch für Käufer, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer benötigen. Darüber hinaus stellt sie auch für **Studierende oder eine kleine Wohngemeinschaft** eine interessante Option dar. Die gute öffentliche Verkehrsanbindung, die schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und die umfangreiche Infrastruktur im Umfeld runden das Angebot ab.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermitteln Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap