2 Zimmer auf 36,8 m² – gepflegte Wohnung mit Einbauküche in 1230 Wien



Objektnummer: 1801

Eine Immobilie von RG3 Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1941
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,82 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 237,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	159.800,00 €
Betriebskosten:	182,00 €
Heizkosten:	45,00 €
Provisionsangabe:	

5.752,80 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Pic

RG3 Immobilientreuhand GmbH
Liesingtalstraße 107
2384 Breitenfurt bei Wien


love
LOVE
RGB
IMMOBILIENTREUHAND


RGB
IMMOBILIENTREUHAND


RGB
IMMOBILIENTREUHAND



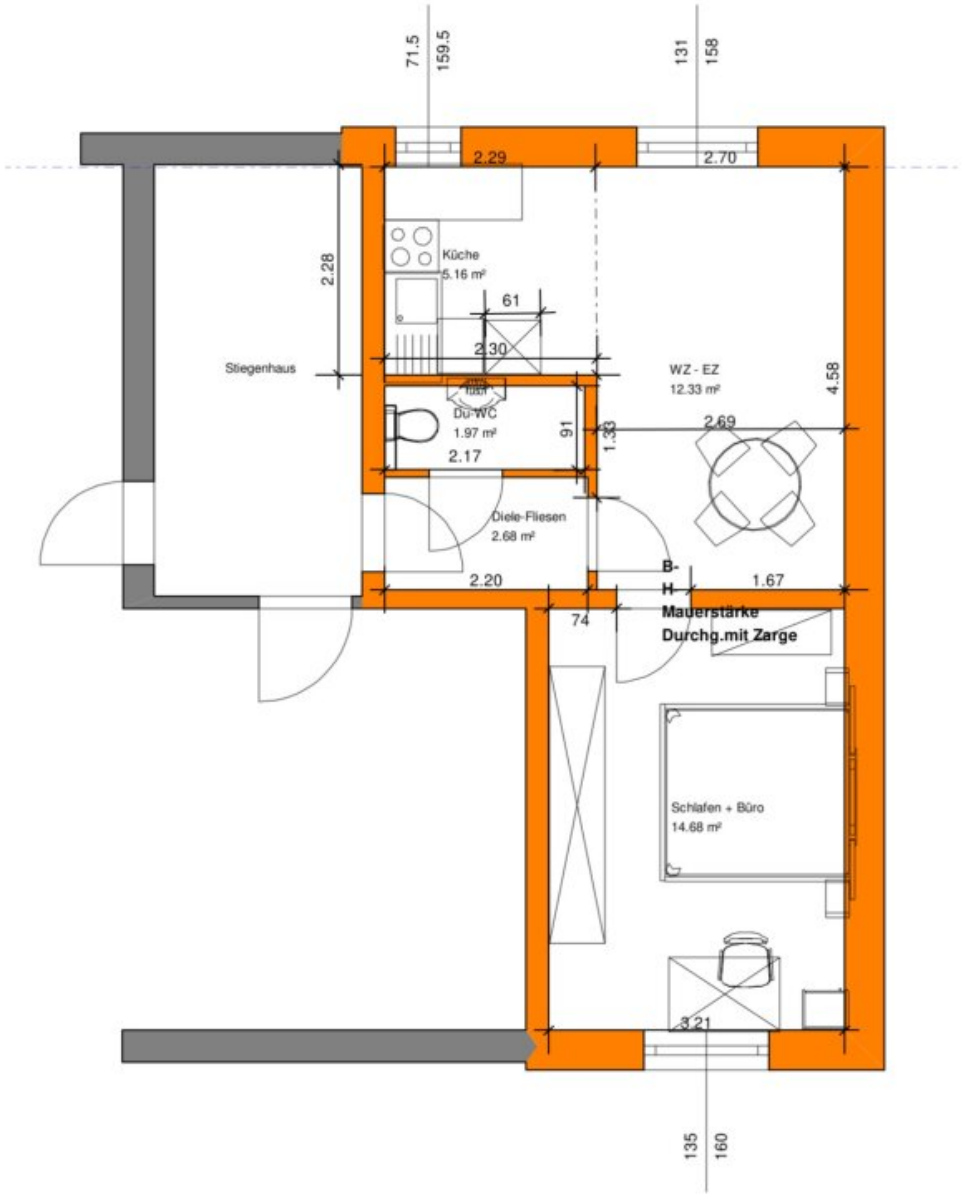












RGB
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Zwei Zimmer, separate Küche und ein überraschend großzügiges Wohngefühl

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in 1230 Wien zeigt, wie angenehm sich rund **36,82 m² Wohnfläche** nutzen lassen, wenn die Raumaufteilung stimmt. Statt eines einzigen offenen Wohnbereichs bietet die Wohnung **zwei eigenständig nutzbare Zimmer**. Wohnen und Schlafen lassen sich dadurch klar voneinander trennen – ein Vorteil, der gerade bei Wohnungen dieser Größe besonders angenehm ist.

Das Wohnzimmer wirkt freundlich und wohnlich und bietet ausreichend Platz für Sofa, Essbereich und den täglichen Lebensmittelpunkt. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer, kann aber ebenso als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Ein weiterer Pluspunkt ist die **separate Einbauküche**. Sie ist bereits vollständig integriert und schafft eine klare Trennung zwischen Kochen und Wohnen.

Das Badezimmer ist mit einer **Dusche** ausgestattet. Ein eigener Vorraum sorgt für einen angenehmen Eingangsbereich und bietet Platz für Garderobe und Stauraum. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** und präsentiert sich in einem **gepflegten Zustand**. Ein zur Wohnung gehörendes **Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt das Raumangebot sinnvoll.**

Besonders interessant ist die Wohnung für Menschen, die eine gut organisierte Stadtwohnung mit **zwei getrennten Zimmern** suchen und dabei Wert auf eine klare Raumaufteilung legen. Ob als erste eigene Wohnung, für Singles, Paare, als Stadtwohnung oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten – der Grundriss bietet dafür sehr gute Voraussetzungen.

Eine Wohnung, die kompakt organisiert ist, aber im Alltag deutlich mehr bietet, als die Quadratmeterzahl zunächst vermuten lässt.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé mit Grundriss und weiteren Informationen zur Wohnung zu.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap