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



Objektnummer: 7419/290

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 122,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	200.000,00 €
Betriebskosten:	269,27 €
Heizkosten:	98,42 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BURG IMMO TEAM

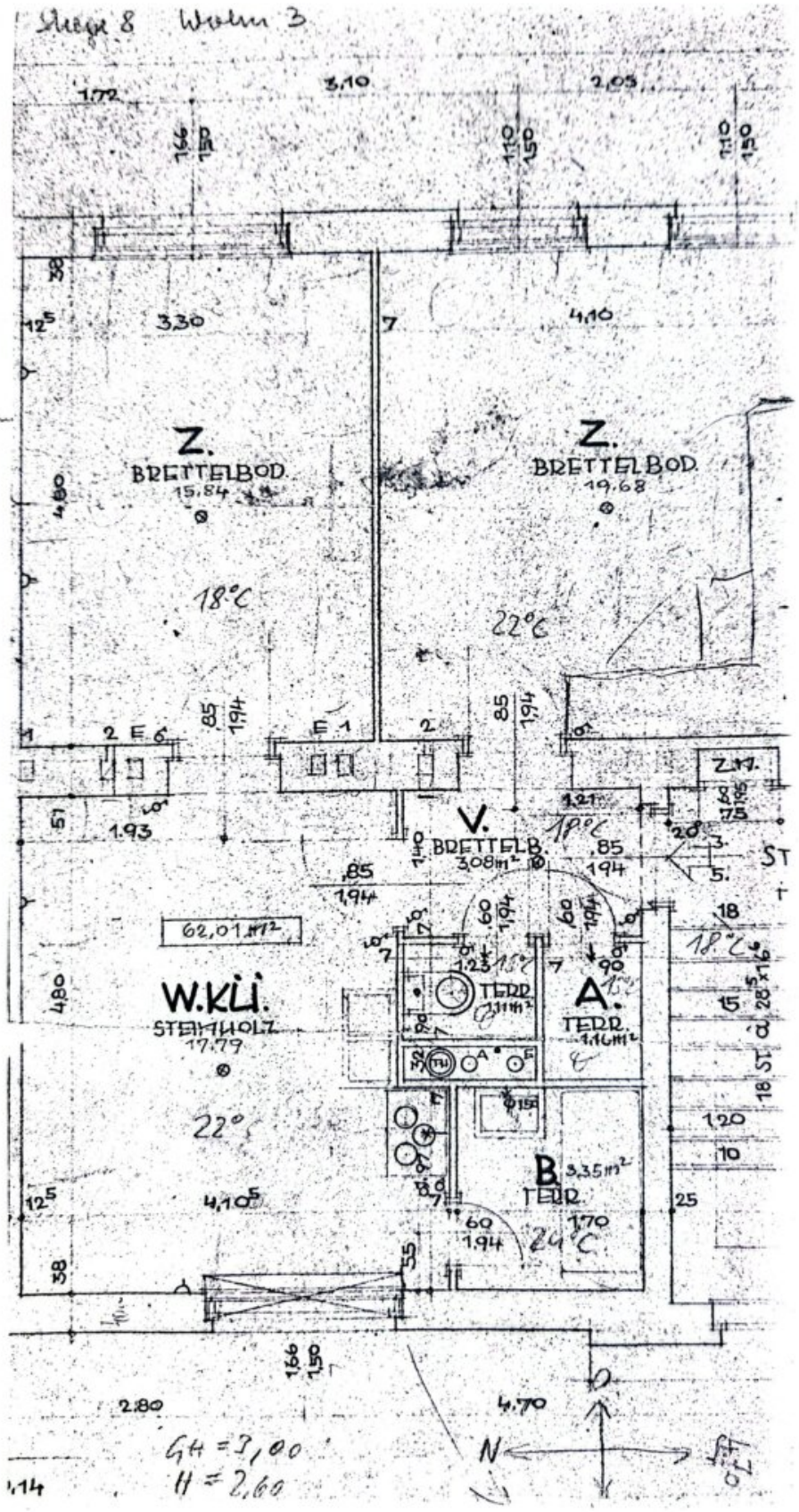
BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien








BURG
IMMO
KI bearbeitet



Mit CamScanner gescannt

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. **62 m²** großzügige Räume und eine vielseitig nutzbare Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer, eine separate **Wohnküche**, einen **Vorraum**, **Abstellraum**, ein **Badezimmer** sowie ein **separates WC**. Das Badezimmer grenzt unmittelbar an die Küche an; **das zweite Zimmer ist über die Wohnküche erreichbar**.

Ausstattung auf einen Blick

- ca. **62 m² Nutzfläche**
- **2 großzügige Zimmer** + separate Wohnküche
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **separates WC**
- Vorraum
- geeignet für Singles und Paare
- 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 Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche, die beiden gut dimensionierten Zimmer und die **separate Wohnküche**. 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.

Virtueller Rundgang folgt in Kürze.

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. Einige Bilder wurden mittels KI virtuell ausgeräumt.

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