



Inserat ID: 216935

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße:

1090 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Ilksev Karakas

Tel: +43 664 19 13 188

ik@fermoso.at

Nutzfläche: 71.52m<sup>2</sup>

## Top 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Terrasse in 1090 Wien ? 71,5 m<sup>2</sup>, 499.000 ?



### Wohnkomfort in Bestlage ? 2,5-Zimmer-Immobilie im 9. Bezirk mit Außenflächen

In gefragter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71,52 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die Immobilie überzeugt vor allem durch ihre klare Raumaufteilung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ? sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die Räume sind gut proportioniert und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre mit ausreichend Gestaltungsspielraum. Besonders hervorzuheben sind die vorhandenen Außenflächen: Ein Balkon

sowie eine Terrasse erweitern den Wohnbereich und schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus mit Lift und wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, zusätzlich steht eine separate Toilette zur Verfügung.

Die Lage zählt zu den großen Stärken dieser Immobilie: Der 9. Bezirk gehört zu den nachhaltig gefragten Wohnlagen Wiens. Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Nahversorgern, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie renommierten Bildungseinrichtungen ? insbesondere Universitäten ? ist in unmittelbarer Umgebung gegeben. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb der gesamten Stadt.

Neben der Nutzung als Hauptwohnsitz bietet diese Wohnung auch eine attraktive Möglichkeit für Anleger. Die Kombination aus Lage, Größe und Grundriss schafft eine solide Basis für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Kaufpreis: ? 499.000

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an.

Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen -

<https://fermoso-immobilitaet.reh.com/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt

&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder

&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;500m Höhere

Schule &lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;500m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank

&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn

&lt;500m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss

&lt;2.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 71.52m<sup>2</sup>

Zimmer: 2.5

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerng: Gas,

hwbwert: 137.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.69m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ilksev

Nachname: Karakas

Tel.: +43 664 19 13 188

E-Mail: ik@fermoso.at