



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 144600

erstellt am : 17.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 328500€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Mariya Stazic

Tel: +43 676 540 55 29

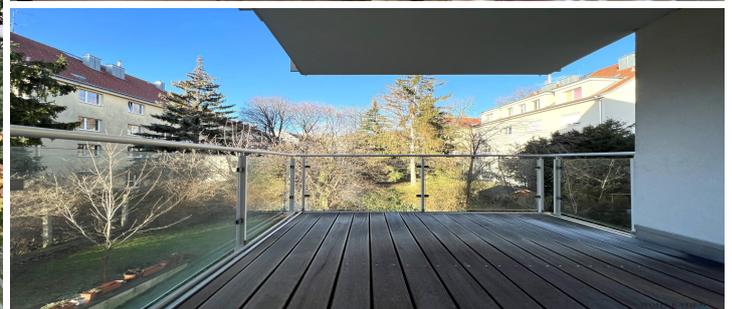
office@wohnkader.at

Wohnfläche: 45.78m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 49m<sup>2</sup>

Grundfläche: 52.17m<sup>2</sup>

## **Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und Garagenplatz ? modernes Wohnen in Top-Lage**



Erleben Sie zeitgemäßes Wohnen in dieser stilvollen 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Westbalkon! Dieses moderne Apartment befindet sich in einem attraktiven Gebäude, das vor knapp 10 Jahren erbaut wurde, und überzeugt mit seinem ansprechenden Design und der praktischen Tiefgarage, in der ein eigener Stellplatz ebenfalls zum Verkauf steht. Ein großzügiger Eingangsbereich begrüßt Sie mit einer begehbaren Garderobe sowie einem separaten WC mit Handwaschbecken. Das geräumige Badezimmer besticht mit einer

Badewanne/Dusche-Kombination, einem eleganten Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss.

Vom Vorzimmer gelangen Sie in das komfortable Schlafzimmer, das reichlich Platz für Ihre Einrichtungsideen bietet. Der Flur führt weiter in das lichtdurchflutete Wohnzimmer ? hier genießen Sie Weitblick ins Grüne und ein durchdachtes Raumkonzept, das Ihnen Freiheit zur Gestaltung lässt. Der Balkon mit über 6 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen ein und bietet optimale Sonnenverhältnisse für die Nachmittagsstunden.

Die offene, modern ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist ideal für alle, die gerne kochen und gesellige Stunden mit Freunden und Familie verbringen. Der Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, ausgeführt als praktischer Stapelparker, rundet das Angebot ab.

Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung ? diese Wohnung überzeugt auf ganzer Linie! Greifen Sie zu und sichern Sie sich ein Stück modernes Wohnen!

Die Wohnung ist aktuell bis Mitte 2026 vermietet und bringt attraktive Mieteinnahmen von netto 700 ? monatlich ein.

Wohnfläche: 45,78 m<sup>2</sup> + Balkon: 6,39 m<sup>2</sup>Kaufpreis: ? 328.500,- inkl. Garagenplatz

---

Stylish 1-Bedroom Apartment with West-Facing Balcony and Scenic Views ? Modern Living in a Prime Location!

Experience contemporary living in this stylish 1-bedroom apartment with a sunny, west-facing balcony! This modern unit is part of an attractive building constructed just under 10 years ago, boasting an eye-catching design and convenient underground parking, with a dedicated space also available for sale.

A spacious entrance area welcomes you with a walk-in closet and a separate WC with a hand basin. The large bathroom features a bathtub/shower combination, a sleek sink, and a washing machine connection.

From the hallway, you enter the comfortable bedroom, offering plenty of space for your design ideas. The corridor then leads you to the light-filled living room, where you can enjoy green views and a thoughtfully designed layout that gives you plenty of room to personalize. The over 6 m<sup>2</sup> balcony invites you to relax and soak up the afternoon sun.

The open, modern kitchen seamlessly integrates with the living area, making it perfect for those who love to cook and spend time with friends and family. A parking space in the in-house underground garage, designed as a convenient stacking system, completes the package.

Ideal as an investment or for personal use ? this apartment is an all-around win! Don?t miss out on your chance to secure a piece of modern living!

The apartment is currently rented until mid-2026, yielding an attractive monthly net rental income of ?700.

Living area: 45.78 m<sup>2</sup> + Balcony: 6.39 m<sup>2</sup>

Purchase price: ?328,500, incl. parking space

---

???????? 2-????????? ????????? ? ????????? ? ???? ? ?????????? ????? ? ?????????????  
????? ? ?????????? ???????!

???????? ?????????????? ????????? ? ???? ?????????? 2-???????????? ?????????? ? ??????????  
?????????, ?????????? ?? ??????! ?? ?????????? ?????????????? ? ????????????????????? ??????,  
???????????????? ????? ?????? 10 ??? ?????, ? ????????????? ?????????? ?????????? ? ?????????  
????????????? ?????????????, ? ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????  
????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ? ?????????? ?????????? ?  
?????????????????. ?????????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ??????????????  
????????????? ? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????.

?? ?????????? ?? ?????????? ? ????????? ?????????, ?????????????????? ?????? ?????? ?? ??????  
????????????????? ?????? ?????????? ?????? ????????? ? ????????? ????????? ??????????, ????????? ??????????????  
????????? ??? ? ?????????????????? ??????????????, ????????? ??? ?????????? ??? ??????????????????. ?????????  
????????????? ?????? 6 ? ?????????????? ? ?????????, ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ??????????????



## Eckdaten

Grundfläche: 52.17m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 45.78m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 49m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

hwbwert: 32.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.99m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 328500€

Nebenkosten: 132.3€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mariya

Nachname: Stazic

Tel.: +43 676 540 55 29

E-Mail: office@wohnkader.at