

Inserat ID: 189930

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 219000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mele Bell

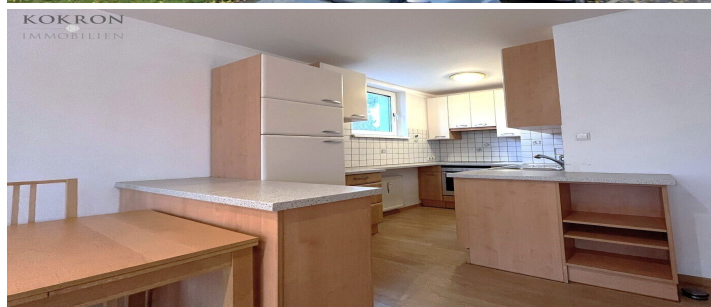
Tel: +43 676 36 79 013

bell@kokron-immobilien.at

Wohnfläche: 44.02m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 47.96m<sup>2</sup>

## Studenten, Singles- oder Anleger - das ist Ihre Chance



Grün und ruhig wohnen in der Leopoldau

Wir bieten hier eine perfekte Studenten- oder Singlewohnung mit rund 44m<sup>2</sup> Wohnfläche, Wohnküche, Mini-Schlafzimmer und Loggia zum Verkauf.

Die Wohnung im 1. Stock wird über ein verhältnismäßig großes Vorzimmer betreten, von dem das getrennte WC, das Bad und der Wohnbereich abgehen.

Die Küche (mit Fenster!) ist in den rund 20m<sup>2</sup> großen Wohnbereich integriert und mit einer Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler und Ceran Kochfeld sowie ausreichen Stauraum ausgestattet.

Das Bad verfügt über eine moderne Dusche, einen Waschtisch mit Unterschrank und einen

Waschmaschinenanschluss. (Es gibt im Haus aber auch eine gepflegte Waschküche mit modernen Miele Professionell-Geräten).

Das knapp 10m<sup>2</sup> große Schlafzimmer ist getrennt vom Wohnbereich mit Blick auf die Loggia und bietet genügend Platz für einen Kasten und ein Doppelbett.

Auf der ca. 4m<sup>2</sup>, ostseitig ausgerichteten Loggia können Sie morgens Ihren Frühstückskaffee genießen, oder abends einen Sundowner. Ihren grünen Daumen können Sie im fix installierten Hochbeet beweisen.

Die Wohnung ist mit Fliesen und Laminat ausgelegt, Heizung und Warmwasser werden über eine ölbetriebene Zentralheizung zur Verfügung gestellt und mit den allgemeinen Betriebskosten über eine monatliche Vorschreibung akontiert.

Ein etwa 3m<sup>2</sup> großes, trockenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Ein großer gepflegter Garten mit Kinderspielbereich sowie ein Kinderwagen- und Fahrrad-Abstellraum können von allen Hausbewohnern benützt werden.

Aktuell ist um ?56,58/Monat ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage angemietet, der voraussichtlich auf Wunsch übernommen werden kann.

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Dann Klicken Sie auf den "Anfrage-Button" in dieser Anzeige und ich schicke Ihnen anschließend das detaillierte Exposé. Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

Besichtigungen

Ich stehe Ihnen auch zu Tagesrandzeiten oder am Wochenende zur Verfügung. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 44.02m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 47.96m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 38.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.03m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 219000€

Nebenkosten: 104.71€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mele

Nachname: Bell

Tel.: +43 676 36 79 013

E-Mail: bell@kokron-immobilien.at