

**Kleinwohnung in zentraler Lage nahe der LUGNER CITY|  
Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22755**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchstetterngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	18,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	39,45 €
USt.:	4,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlforgasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Termin zur Besichtigung.











## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einer gemütlichen und gut gelegenen Wohnung in Wien? Dann haben wir das perfekte Angebot für Sie! In einer ruhigen Straße in 1160 Wien befindet sich diese charmante 1-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses. Mit einer Fläche von 18.71m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von nur 100.000,00 € ist diese Immobilie ideal für Singles oder Studenten, die auf der Suche nach einem erschwinglichen und dennoch komfortablen Zuhause sind.

Die praktische Pantryküche, auch bekannt als Miniküche, ist perfekt für kleine Mahlzeiten und bietet genügend Stauraum für Küchenutensilien. Die Einheit verfügt außerdem über ein hübsches Badezimmer mit Dusche, das ebenfalls in einem gepflegten Zustand ist. Auch die Elektroinstallation und die Kabel- / Satelliten-TV-Anschlüsse befinden sich in ordentlichem Zustand.

Das Haus an sich wurde erst vor wenigen Jahren saniert und präsentiert sich in absolut gepflegtem Zustand.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. Die U-Bahn-Station ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle und bequeme Verbindung ins Stadtzentrum von Wien. Auch Busse, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, was die Erreichbarkeit in alle Richtungen ermöglicht. In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren. Alles ist bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was Ihnen ein stressfreies und komfortables Leben ermöglicht.

Kurz gesagt, diese Wohnung bietet alles, was Sie sich von einem perfekten Zuhause in Wien wünschen können. Eine ideale Lage, ein erschwinglicher Kaufpreis, eine optimale Raumaufteilung und eine gepflegte Ausstattung. Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese wunderschöne Immobilie kennenzulernen! Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrer Suche nach dem perfekten Zuhause zu unterstützen.

Die Wohnung ist noch bis 04/2025 vermietet.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot



nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap