

## **Traumhafte Erstbezug-Wohnung in 1050 Wien: Direkt an der U5**



**Objektnummer: 53954**

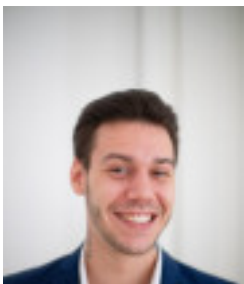
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1890                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 40,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 23,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,66                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 225.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



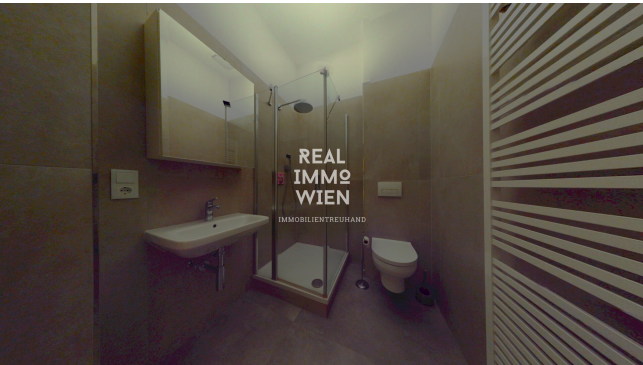
**Philipp Stummer**

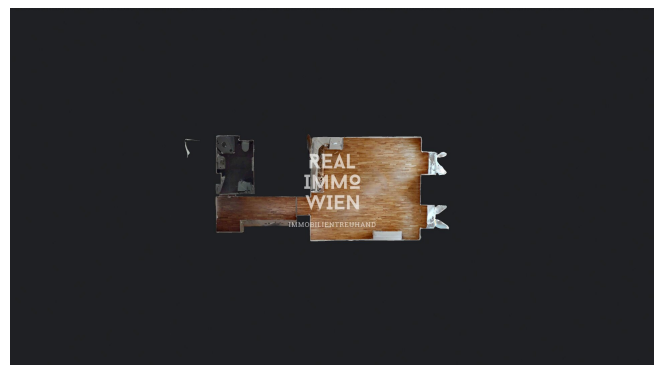
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213

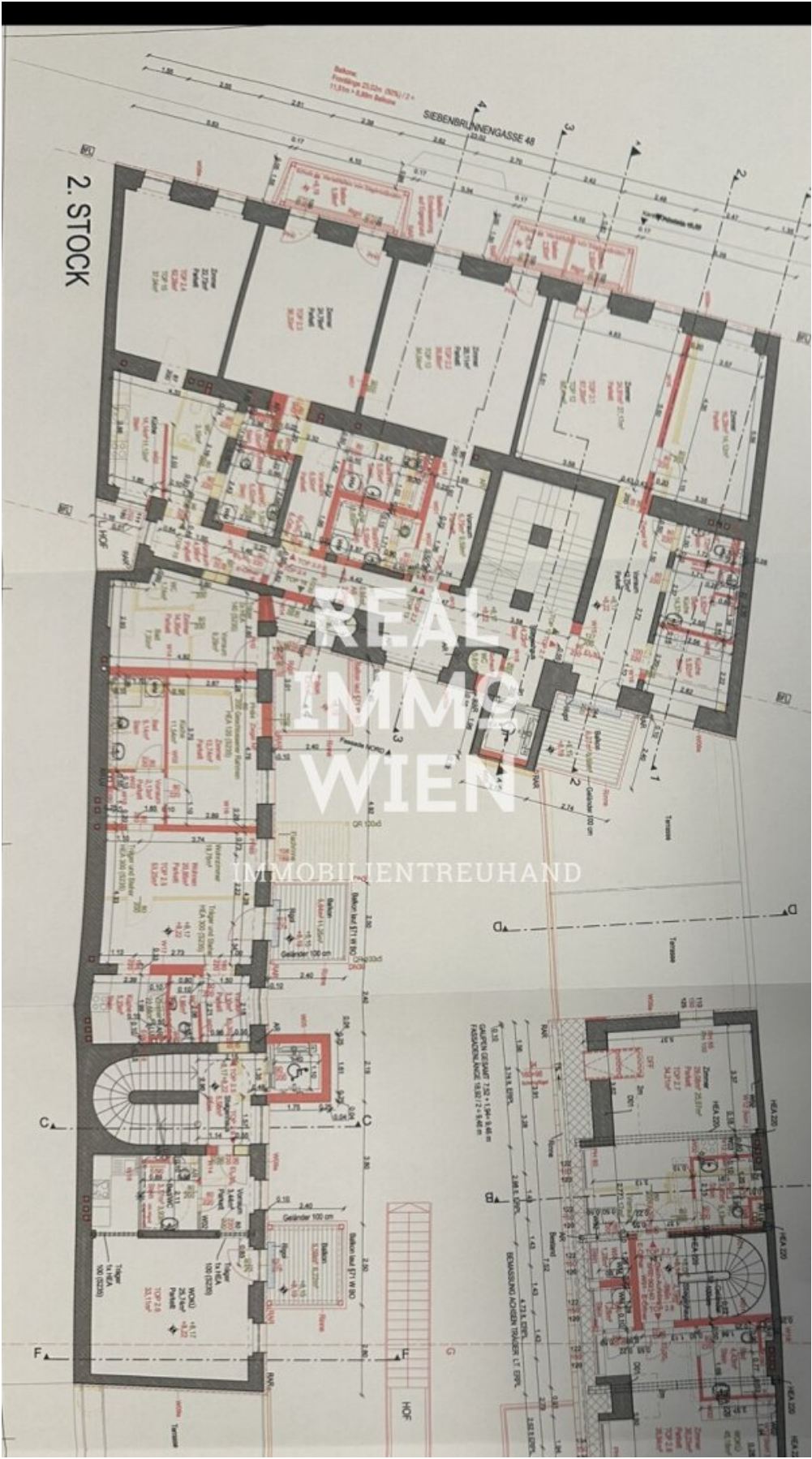












2. STOCK

REAL  
IMMO  
WIEN

IMMOBILIENTREUHAND

BRUNNEN  
120 x 120 x 120 cm  
FACHWERK (BRUNNEN 120 x 120 x 120 cm)

BRUNNEN  
120 x 120 x 120 cm  
FACHWERK (BRUNNEN 120 x 120 x 120 cm)

## Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:**

[Top 12](https://my.matterport.com/show/?m=AsWtLnXKeAB) - <https://my.matterport.com/show/?m=AsWtLnXKeAB>

[Top 13](#) (vermietet bis 30.06.25)

[Top 22](#) (vermietet bis 14.04.25)

[Top 23](#) (vermietet bis 14.06.25)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien – einer lichtdurchfluteten Wohnung, die nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch ihre erstklassige Lage besticht. Diese charmante 40m<sup>2</sup> große Wohnung mit 3m<sup>2</sup> Balkon im 5. Bezirk bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort in einer pulsierenden Stadt.

Als Erstbezug erwartet Sie hier ein hochwertiger Standard, der keine Wünsche offenlässt. Der elegante Parkettboden vermittelt Wärme und Gemütlichkeit, während die offene Wohnküche ein einladendes Ambiente schafft, das sowohl zum Kochen als auch zum Entspannen einlädt. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine optimale Nutzung der Fläche und lässt genug Platz für kreative Gestaltungsideen.

Das Badezimmer mit Dusche und WC ist modern und funktional, perfekt für den Start in den Tag oder zur Erholung am Abend. Große Fenster mit Doppel- und Mehrfachverglasung garantieren nicht nur eine hervorragende Schall- und Wärmedämmung, sondern auch ein helles und freundliches Wohngefühl.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert – ideal für alle Lebenslagen.

Die Wohnung ist mit einer zentralen Gasheizung ausgestattet – ideal für wohlige Wärme an kühlen Tagen.

[Top 13](#) befindet sich direkt neben [Top 12](#). Falls ein größerer Bedarf besteht, können beide Einheiten zusammengelegt werden.

**Zusätzlich zu dieser Wohnung werden im selben Gebäude drei weitere Einheiten angeboten.**

**Diese zusätzliche Immobilie bietet den gleichen hohen Standard und eine ideale Raumaufteilung, ergänzt durch den Komfort eines privaten Außenbereichs, der perfekt zum Entspannen geeignet ist.**

In Ihrer neuen Nachbarschaft finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in naher Umgebung, sodass Sie jederzeit bestens versorgt sind. Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sowie höhere Schulen, die eine hervorragende Bildung für Ihre Kinder sichern.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar, sodass Sie Ihren täglichen Bedarf bequem decken können.

*Diese Wohnung in 1050 Wien vereint urbanes Leben mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Lassen Sie sich von der Atmosphäre und der perfekten Infrastruktur überzeugen und werden Sie Teil dieser lebendigen Nachbarschaft. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!*

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap