# Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit loftartiger Wohnküche und durchdachtem Wohnkonzept




Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit loftartiger Wohnküche und durchdachtem Wohnkonzept

**Objektnummer: 4748**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1911 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 69,76 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 111,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,88 |
| **Kaufpreis:** | 395.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 143,01 € |
| **USt.:** | 16,11 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sophia Ehinger**

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

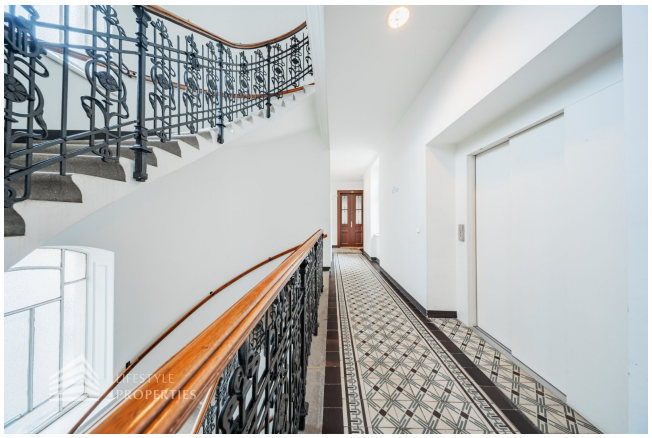

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

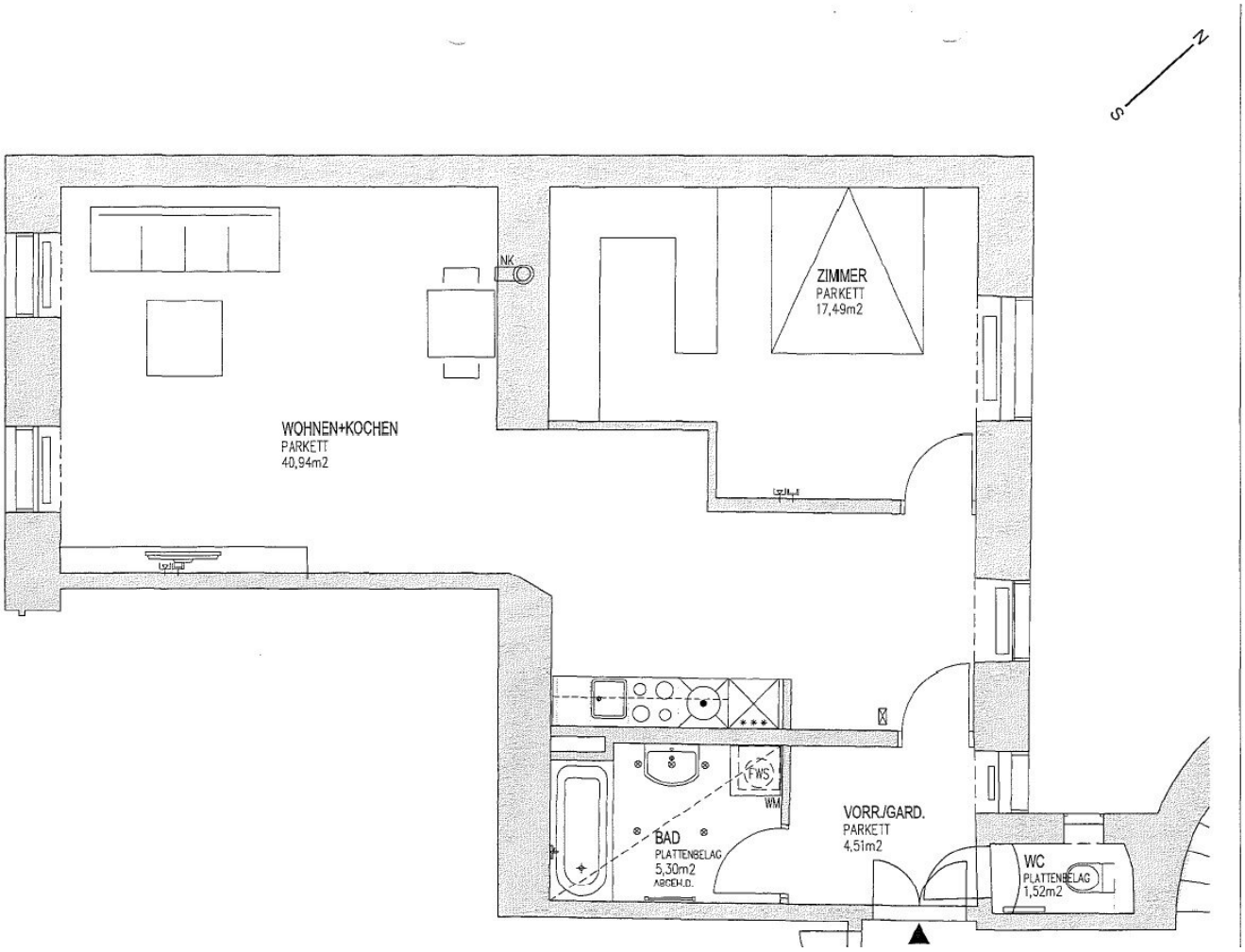


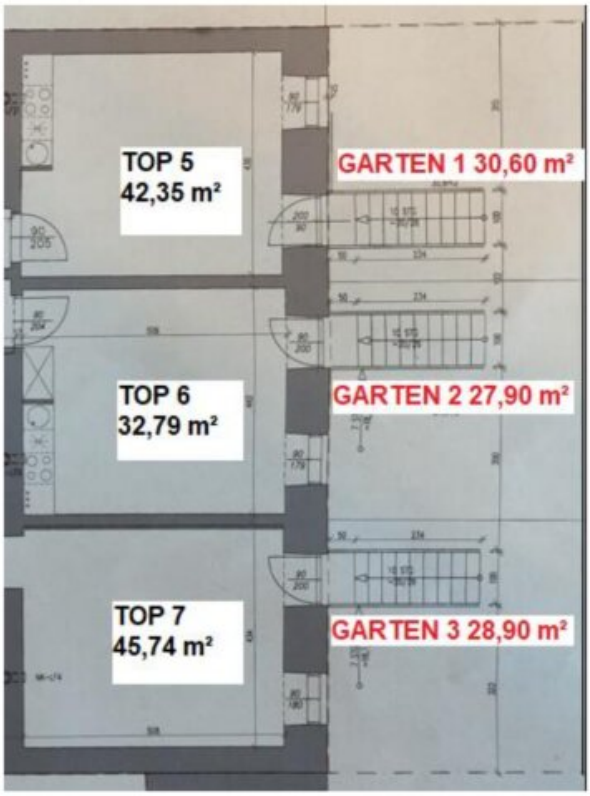



Podologische Fußpflege
LIFESTYLE
PROPERTIES

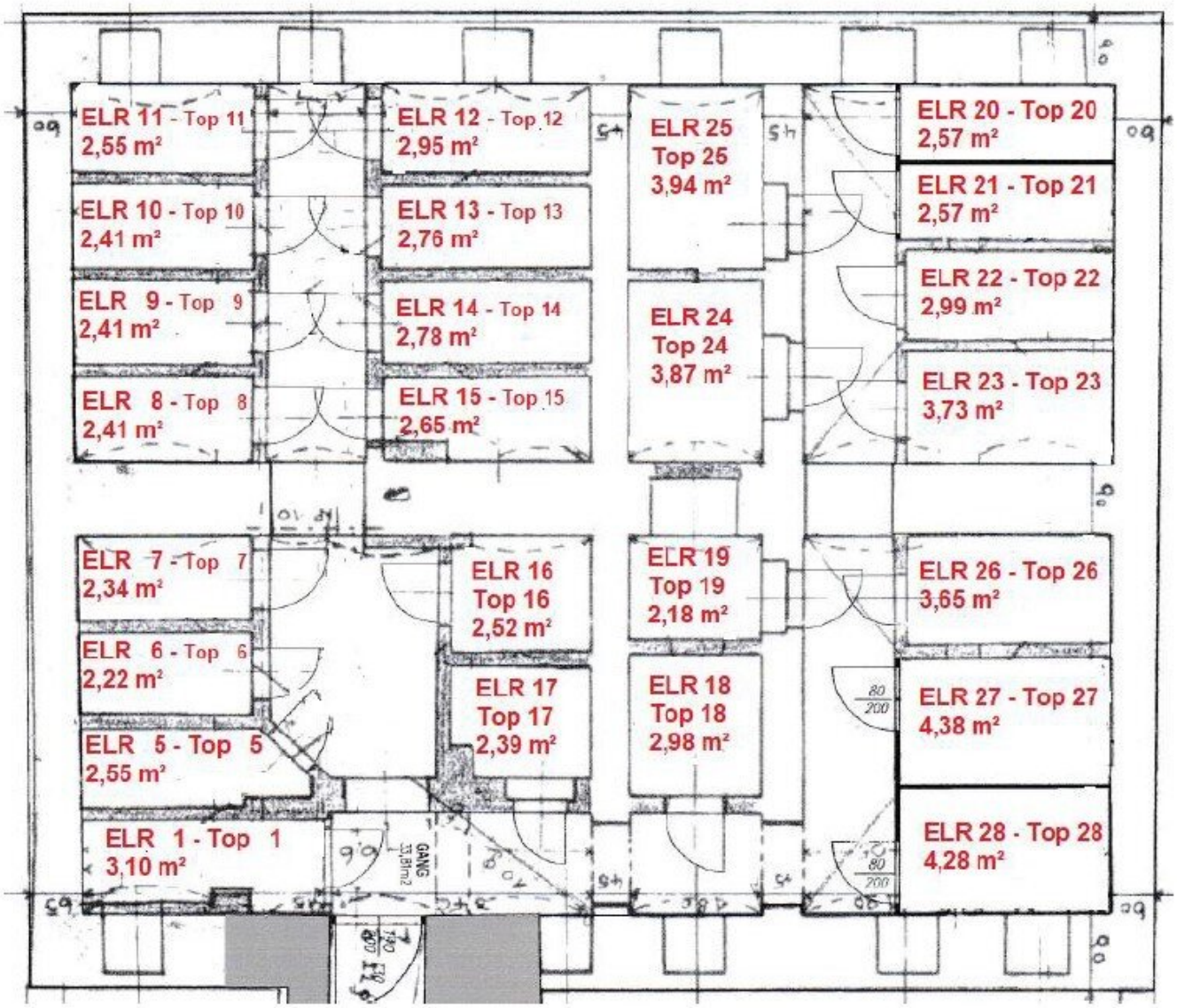





S
N
NK
ZIMMER
PARKETT
17,49m2
WOHNEN+KOCHEN
PARKETT
40,94m2
FWS
WM
BAD
PLATTENBELAG
5,30m2
ABGEH.D.
VORR./GARD.
PARKETT
4,51m2
WC
PLATTENBELAG
1,52m2




**ERDGESCHOSS**




**KELLERGESCHOSS**

# Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt diese 2-Zimmer Wohnung im schönen 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines im Jahre 1911 erbauten Altbaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 70 m², welche sich in einen Vorraum, ein Schlafzimmer, eine Wohnküche, ein Badezimmer und ein separates WC aufteilt. Das gepflegte Haus befindet sich in ausgezeichnetem Zustand, das Wohnungseigentum wurde erst kürzlich begründet. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine moderne Zentralheizung, und seit 2024 wird eine Reparaturrücklage aufgebaut, die derzeit bei 3.000 € liegt. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Für zusätzlichen Wohnkomfort stehen den Bewohnern ein trockenes, gut belüftetes Kellerabteil sowie eine großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Waschküche zur Verfügung.

Diese stilvolle Wohnung vereint moderne Offenheit mit behaglichem Wohnkomfort und bietet eine perfekte Balance zwischen Licht, Raum und Ruhe. Dank der Nord-Süd-Ausrichtung genießt man hier ein helles, freundliches Ambiente mit optimaler Raumnutzung. Diese Wohnung überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss, der großzügigen Raumwirkung und der modernen Wohnqualität – ideal für alle, die ein offenes und stilvolles Zuhause suchen.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den ca. 6 m² großen Vorraum, von dem aus das separate WC (ca. 2 m²) mit Fenster, das ca. 5 m² große Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie die großzügige Wohnküche direkt erreichbar sind. Die loftartige Wohnküche erstreckt sich über ca. 41 m² und ist sowohl hofseitig als auch straßenseitig in die verkehrsberuhigte, helle Hainburger Straße ausgerichtet. Dank der offenen Gestaltung wirkt der Raum besonders weitläufig und einladend. Die hochwertig ausgestattete Küchenzeile fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet viel Platz für geselliges Kochen und gemütliches Beisammensein. Das ca. 17 m² große Schlafzimmer, das über die Wohnküche zugänglich ist, bietet mit seiner ruhigen, nordöstlichen Ausrichtung in den Innenhof eine ideale Rückzugsmöglichkeit. Hier lassen sich mühelos ein komfortables Kingsize-Bett, ein großer Einbauschrank oder sogar eine Home-Office-Ecke unterbringen.

Die stilvolle und bestens erhaltene Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage direkt

am Kardinal-Nagl-Platz, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße. Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Sophia Ehinger

national - Tel: 0681 81396551

international - Tel: +43 681 81396551

e-mail: ehinger@lifestyle-properties.at

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap