

**Weihnachtsmann-Bonus: 3 % Preisnachlass auf Ihre neue
2 Zimmer Wohnung - U4/U6 | 10 Min vom Naschmarkt
entfernt!**



**2-Zimmer-Wohnung mit Schrankraum,
Loggia & Tiefgarage – 1120 Wien**

Ansprechpartnerin
Stephanie Zowa

Objektnummer: 6013/1039

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	47,82 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,86 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	164,21 €
Heizkosten:	59,77 €
USt.:	33,25 €
Provisionsangabe:	

8.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

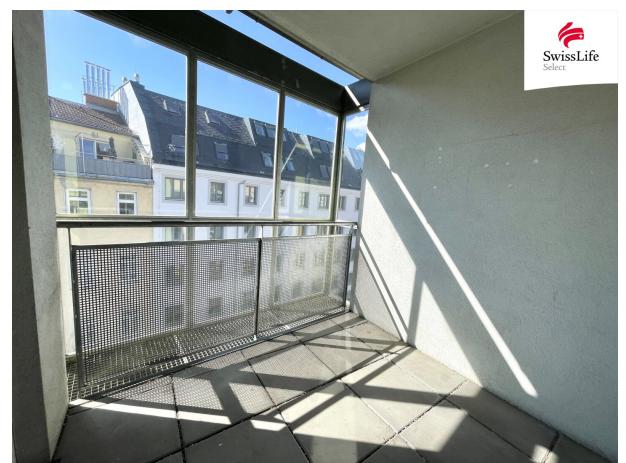


**SwissLife
Select**

-  Zimmer
2
-  Bäder
1
-  WC
1
-  Freiflächen
10 m²
-  Fläche
47,80 m²









Ansprechpartnerin
Stephanie Zowa

stephanie.zowa@swisslife-select.at
+43 664 3069980



Objektbeschreibung

WEIHNACHTAKTION

- 3% vom Kaufpreis

gilt bei einer Kaufanbotslegung und -annahme

bis zum 24.12.2025*

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 12. Bezirk bietet ein modernes Zuhause in äußerst gefragter Lage & nur wenige Schritte von der U4/U6-Station Längenfeldgasse entfernt. Sie vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit moderner Ausstattung und punktet mit wohnlicher Atmosphäre, cleverem Stauraum und einer südseitig ausgerichteten Terrasse, die zum Entspannen einlädt.

Bereits beim Eintreten empfängt ein smarter Vorräum, der Platz für Garderobe bietet. Von hier aus gelangt man direkt in das separate WC mit eigenem Handwaschbecken – ein praktisches Detail!

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnraum, der sich offen und dennoch gut gegliedert präsentiert. Eine moderne L-förmige Einbauküche mit sämtlichen Geräten wurde platzsparend und funktional „um die Ecke“ integriert – so bleibt der Küchenbereich optisch vom Wohnbereich getrennt, ohne an Offenheit zu verlieren. Von hier aus öffnet sich auch der Zugang zur überdachten Loggia, die mit ihrer Ausrichtung nach Westen nicht nur Abendsonne bietet, sondern auch Ruhe – ideal für den Feierabend oder ein Frühstück im Freien.

Der Wohnbereich führt weiter in das ruhige Schlafzimmer, das mit einem Badezimmer en suite ausgestattet ist. Hier erwartet Sie eine Wanne, ein Waschtisch und ein angenehmes Raumgefühl. Direkt anschließend befindet sich eine praktische Schranknische – ein kompakter Ankleidebereich, der sich ideal für Regalsysteme oder einen maßgeschneiderten Einbauschrank eignet.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Garagenstellplatz im Haus, welcher um € 19.000 erworben werden kann – ein echter Vorteil in dieser innerstädtischen Lage.

Besonderheiten:

- Südseitige Außenfläche
- En-suite-Schlafzimmer mit Badezimmer

- Eigene Schrankraum-Nische
- L-förmige Küche inkl. aller notwendigen Geräte
- Garagenplatz im Haus
- U6 & U4 in unmittelbarer Nähe
- Sehr gepflegter Zustand, sofort verfügbar

Lage:

Diese Wohnung ist sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger äußerst attraktiv – sei es als stilvolles Zuhause oder wertbeständige Immobilie in einem urbanen Umfeld mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Lage nahe der Längenfeldgasse bietet nicht nur beste Verkehrsanbindung, sondern auch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Naherholung.

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumplanung, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die urbanes Leben mit Komfort verbindet. Ob als stilvoller Rückzugsort für Singles oder Paare, als erste gemeinsame Wohnung oder als zukunftssichere Investition – hier stimmt das Gesamtpaket.

Die sonnige Loggia, das en suite-Schlafzimmer mit Schrankraum und der optionale Garagenplatz im Haus sind echte Highlights, die den Alltag erleichtern und verschönern.

Worauf warten Sie noch? Erfüllen Sie sich jetzt den Traum vom modernen Wohnen in gefragter Lage!

*Interessenten erhalten für Kaufangebote, die bis zum 24.12.2025 abgegeben und angenommen werden, einen Sonderrabatt von 3 % auf den Kaufpreis. Die Unterzeichnung des jeweiligen Kaufvertrags muss spätestens bis zum 15.01.2026 erfolgen, um diesen Vorteil in Anspruch nehmen zu können.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap