

Einziehen oder modernisieren: 2,5-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia



Objektnummer: 7419/255

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,80 m ²
Nutzfläche:	71,15 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,65 m ²
Heizwärmebedarf:	D 97,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	219,64 €
Heizkosten:	73,20 €
USt.:	21,96 €
Provisionsangabe:	

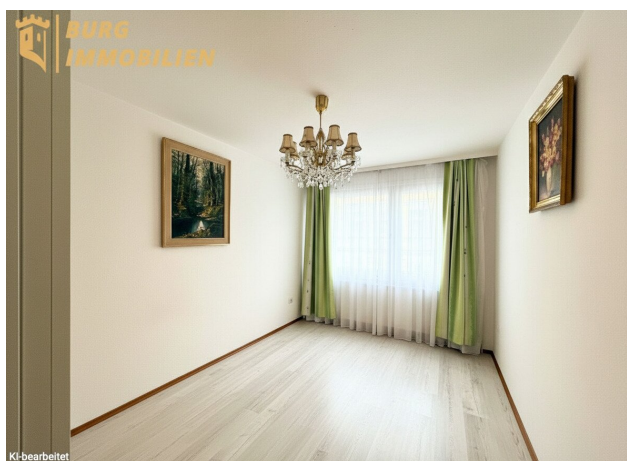
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

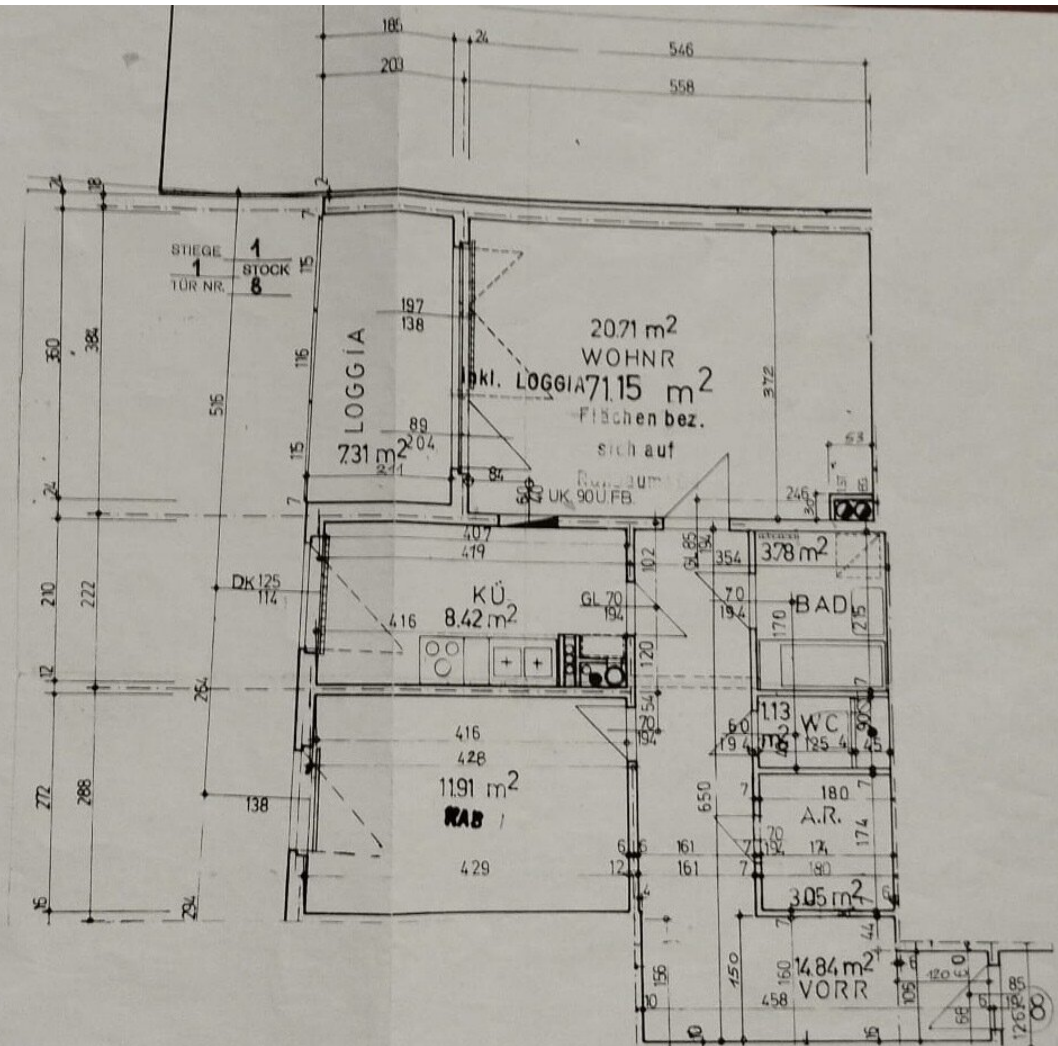


BURG IMMO TEAM

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188







Objektbeschreibung

Diese **charmante 2,5-Zimmer-Wohnung** mit ca. **63 m² Wohnfläche** bietet eine sehr **praktische, alltagstaugliche Raumstruktur** und eignet sich ideal für alle, die eine Wohnung **nach eigenen Vorstellungen modernisieren** möchten. Besonders hervorzuheben ist das **große Wohnzimmer** mit **direktem Zugang** zur **verglasten Loggia** (ca. **7 m²**) – ein zusätzlicher Bereich, der sich je nach Bedarf als gemütliche Leseecke oder erweitertes Wohnzimmer nutzen lässt.

Die Wohnung überzeugt durch eine **zentrale Raumaufteilung**: Der **Vorraum** verbindet sämtliche Räume miteinander, wodurch die Räume klar getrennt sind und der Grundriss sehr funktional bleibt – ohne Durchgangszimmer.

Raumaufteilung im Detail

Vom Vorraum (Laminat) aus erreichen Sie:

- das **separate WC** (Fliesen)
- das **Badezimmer** mit **Dusche** sowie **Waschmaschine** (Fliesen)
- das **helle Schlafzimmer** (Laminat)
- den **Abstellraum** – ideal für Staubsauger, Vorräte oder Haushaltsgeräte
- das **großzügige Wohnzimmer** mit Zugang zur **verglasten Loggia** (Parkett)
- die **separate Küche**, die **Modernisierungsbedarf** aufweist und damit Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung bietet (Laminat)

Ausstattung & Komfort

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasüber **Radiatoren**. Ein Kaminanschluss ist vorhanden. Zusätzlich steht ein **separates Kellerabteil** zur Verfügung, das wertvollen Stauraum schafft – besonders praktisch für saisonale Gegenstände, Koffer, Sportequipment oder Getränkekisten.

Zustand & Potenzial

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem **modernisierungsbedürftigen Zustand**. Genau darin liegt jedoch der Vorteil: Sie haben die Möglichkeit, Materialien, Stil und Ausstattung **nach Ihrem Geschmack** auszuwählen – von Böden und Malerei bis hin zur Küche. Ob als **Eigenheim** oder als **wertsteigernde Investition**: Der Grundriss bietet eine

solide Basis für ein modernes, attraktives Wohnkonzept.

Eckdaten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 63 m²
- **Verglaste Loggia:** ca. 7 m²
- **Zimmer:** 2,5 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, separate Küche)
- **Bad:** Dusche, Waschmaschine
- **WC:** separat
- **Abstellraum:** vorhanden
- **Heizung:** Radiatoren
- **Kellerabteil:** separat vorhanden

Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch die gelungene Kombination aus praktischer Raumaufteilung, verglaster Loggia als zusätzlichem Wohnbereich und attraktivem Gestaltungspotenzial – ideal für alle, die sich ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stellen wir zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Grundriss
- Energieausweis
- Jahresabrechnung 2024
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Vorschau 2026

Hinweis: Einige in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap