

**Ruhig wohnen, entspannt leben | Großzügige 2-Zimmer
mit Loggia nahe Lobau & U2**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6729/878

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	74,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,91 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	164,03 €
USt.:	16,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



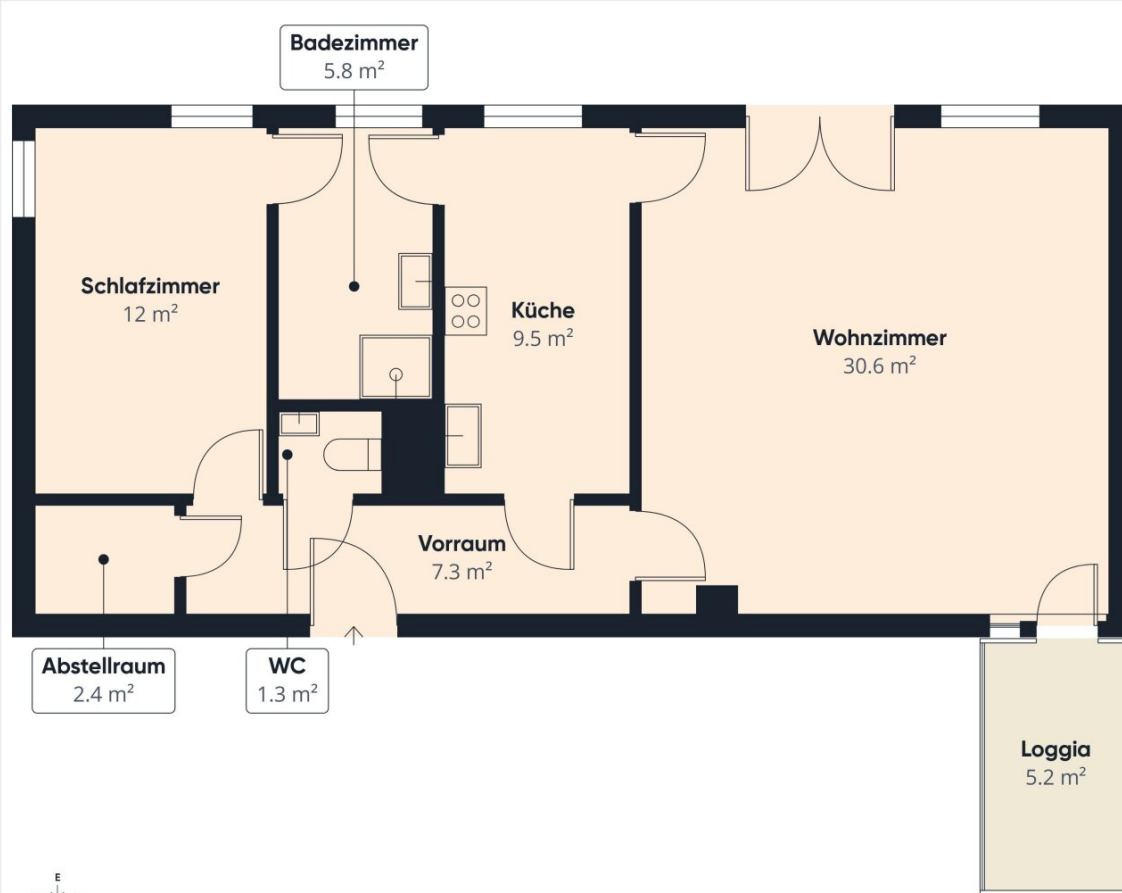
Andreas Diblik

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien









Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

74.1 m²

Balkone und Terrassen

5.2 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Über die Wohnung

Diese ca. 74 m² große 2-Zimmer-Wohnung im ersten Stock beweist, wie harmonisch sich Weite und ein kluges Raumkonzept vereinen lassen. Schon beim Betreten des einladenden Vorraums fällt der Blick auf das über 30 m² große Wohnzimmer, das als lichtverwöhntes Zentrum der Wohnung fungiert. Die beeindruckende Glasfront öffnet den Raum optisch und schafft einen fließenden Übergang zur privaten, über 5 m² großen Loggia – ein idealer Rückzugsort für den Morgenkaffee oder entspannte Abendstunden an der frischen Luft.

Die Raumaufteilung ist dabei ebenso pragmatisch wie ästhetisch gelöst: Die separate Küche ist durch zwei Zugänge sowohl vom Vorraum als auch vom Wohnzimmer aus perfekt in den Alltag integriert. Dies ermöglicht kurze Wege und ein offenes Wohngefühl, während der Arbeitsbereich dezent aus dem direkten Sichtfeld des Wohnbereichs bleibt.

Besonders charmant gelöst ist das Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Durch die begehbaren Zugänge von der Küche sowie vom Schlafzimmer entsteht ein intelligenter Rundgang, der der Wohnung eine wunderbare Dynamik verleiht. Ein separates Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum vervollständigen dieses durchdachte Konzept und machen die Immobilie zu einem funktionalen und zugleich höchst einladenden Lebensmittelpunkt.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit ca. 7,28 m²
- Wohnzimmer mit ca. 30,60 m²
- Küche mit ca. 9,46 m²
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss mit ca. 5,76 m²
- Zimmer mit ca. 12,04 m²
- Abstellraum mit ca. 2,38 m²
- Separates WC mit ca. 1,30 m²
- Loggia mit ca. 5,24 m²
- Kellerabteil mit ca. 3,91 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap