

**Charmante 2-Zimmer Wohnung, 68 m<sup>2</sup> , U-Bahn Nähe in  
1200 Wien, €299.000**



Wohnzimmer mit schönem Fernblick

**Objektnummer: 7603/563**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1994                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Möbliert:                     | Voll                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 68,46 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 1,99 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,14                           |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 157,46 €                                |
| USt.:                         | 17,79 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

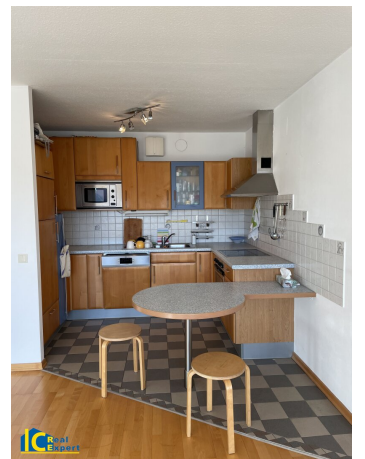
10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

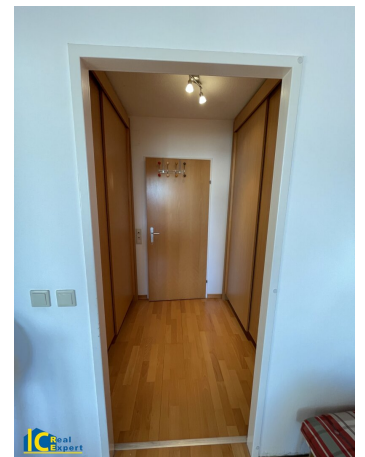
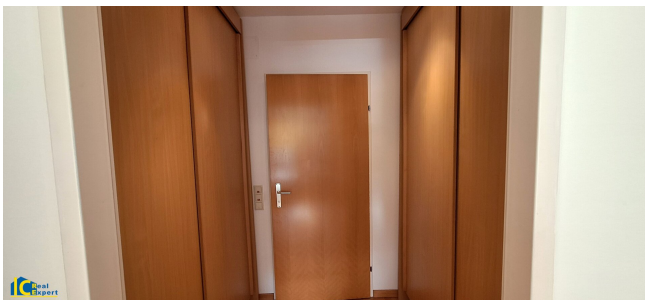


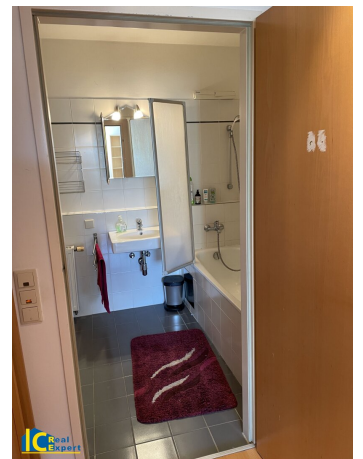
**DI Birgit Amberger-Horak**

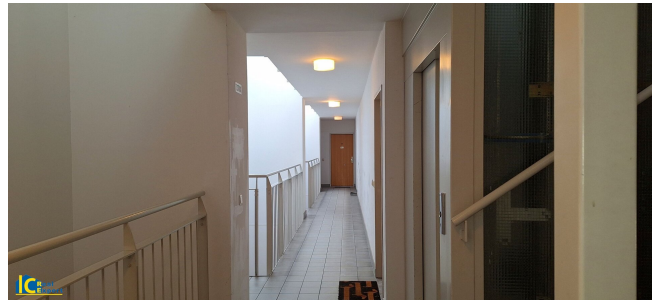
IC Realexpert Wien GmbH  
Dominikanerbastei 21 / 35



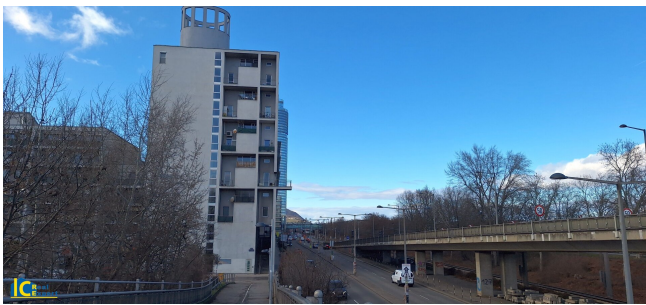


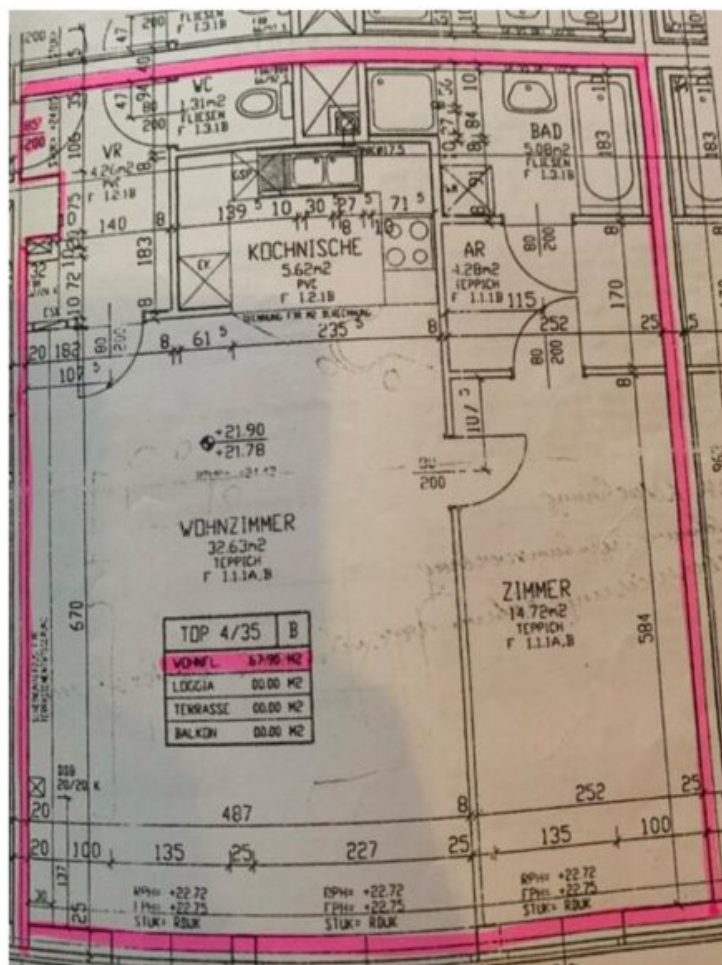












## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 20. Bezirk Wiens!**

Diese gepflegte **2-Zimmer-Etagenwohnung** bietet auf großzügigen **68,46 m<sup>2</sup>** Wohnfläche im **7. Liftstock**, eine perfekte Kombination aus Komfort und urbanem Lebensstil – ideal für Singles, Paare oder als attraktive Kapitalanlage.

Die Wohnung liegt zur Gänze **innenhofseitig und ist nicht hellhörig**.

Vom zentralen, geräumigen Vorraum, der dank eines Schiebetürenschranks noch Stauraum bietet für diverse Haushaltsutensilien (Trittleiter, etc.) gelangen Sie in alle weiteren Zimmer. Links davon findet sich ein extra WC, nach Süden, zum Innenhof orientiert, findet sich ein großzügiger offener Wohn-Essbereich mit gut ausgestatteter offenen Vollholzküche samt Geräten. (Kühlschrank und Geschirrspüler sind neu).

Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgen mittels Fernwärme. (Keine Thermenwartung)

Vom Wohnzimmer gelangen sie in ein freundliches Schlafzimmer, für Stauraum bietet ein zweizeiliger raumhoher Schiebetüreineinbauschranks im Schrankraum, durch den sie ins anschließende Badezimmer gelangen. Das großzügige Bad verfügt über eine Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinen Anschluss und diverse Kästchen.

Die Wohnung ist mit schönen **Buchenholz-Parketten** und zeitlosen Fliesen ausgestattet, sie befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und wird samt Inventar verkauft.

Zusätzlich steht dem Eigentümer noch ein ca. 2m<sup>2</sup> großer, trockener Einlagerungsraum im 1.OG zur Verfügung.

Folgende Gemeinschaftsräume und Allgemeinflächen sind vorhanden: Fahrradabstellraum, Waschküche und Innenhof

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren sorgen für eine bequeme Nahversorgung.

Für sportliche Aktivitäten steht ihnen ein Fitness Studio in der Millenium City zur Verfügung, oder sie nutzen die Donauinsel für zahlreiche Outdooraktivitäten, Radfahren, Laufen, Spazieren...

Wenn sie auf der Suche nach einer großzügigen, charmanten 2 Zimmer Wohnung in

attraktiver städtischer Lage sind, dann kontaktieren sie mich.

Bei Bedarf kann ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage über die Hausverwaltung angemietet werden.

**VORTEIL nur noch bis 01.07.2026: Bei Hauptwohnsitzbegründung entfällt die Eintragungsgebühr von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch.**

**Wochenendbesichtigungen sind bei dieser Immobilie möglich**

**Bitte um Verständnis, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnadresse bearbeitet werden.**

**DANKE**

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 <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap