

**LICHT-RAUM-LEBEN! Gemütliche 2-Zimmer Wohnung mit
Loggia in zentraler Lage**



Objektnummer: 1757/476

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1974
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	146,49 €
Heizkosten:	150,33 €
Sonstige Kosten:	103,91 €
Provisionsangabe:	

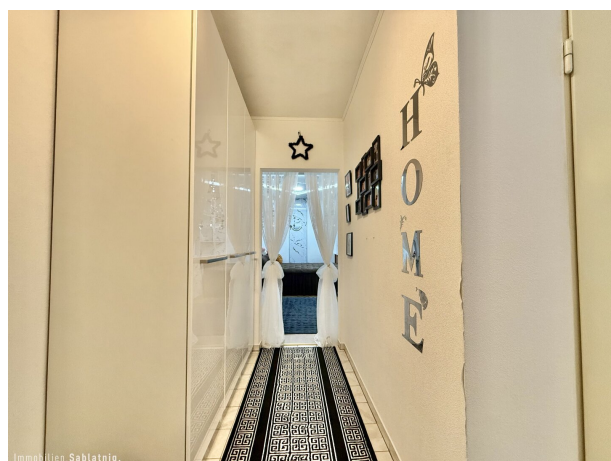
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

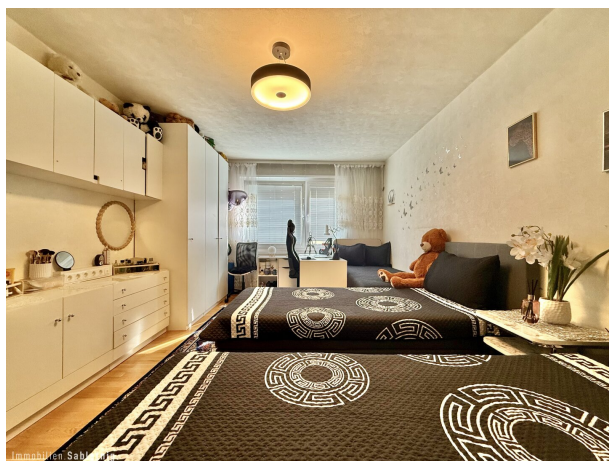
Ihr Ansprechpartner



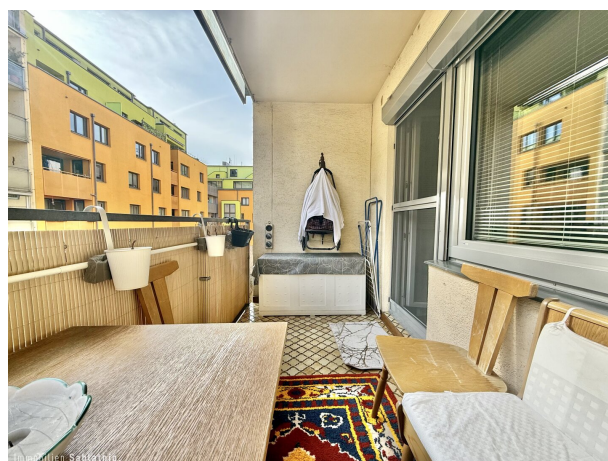
Eric Högn

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch



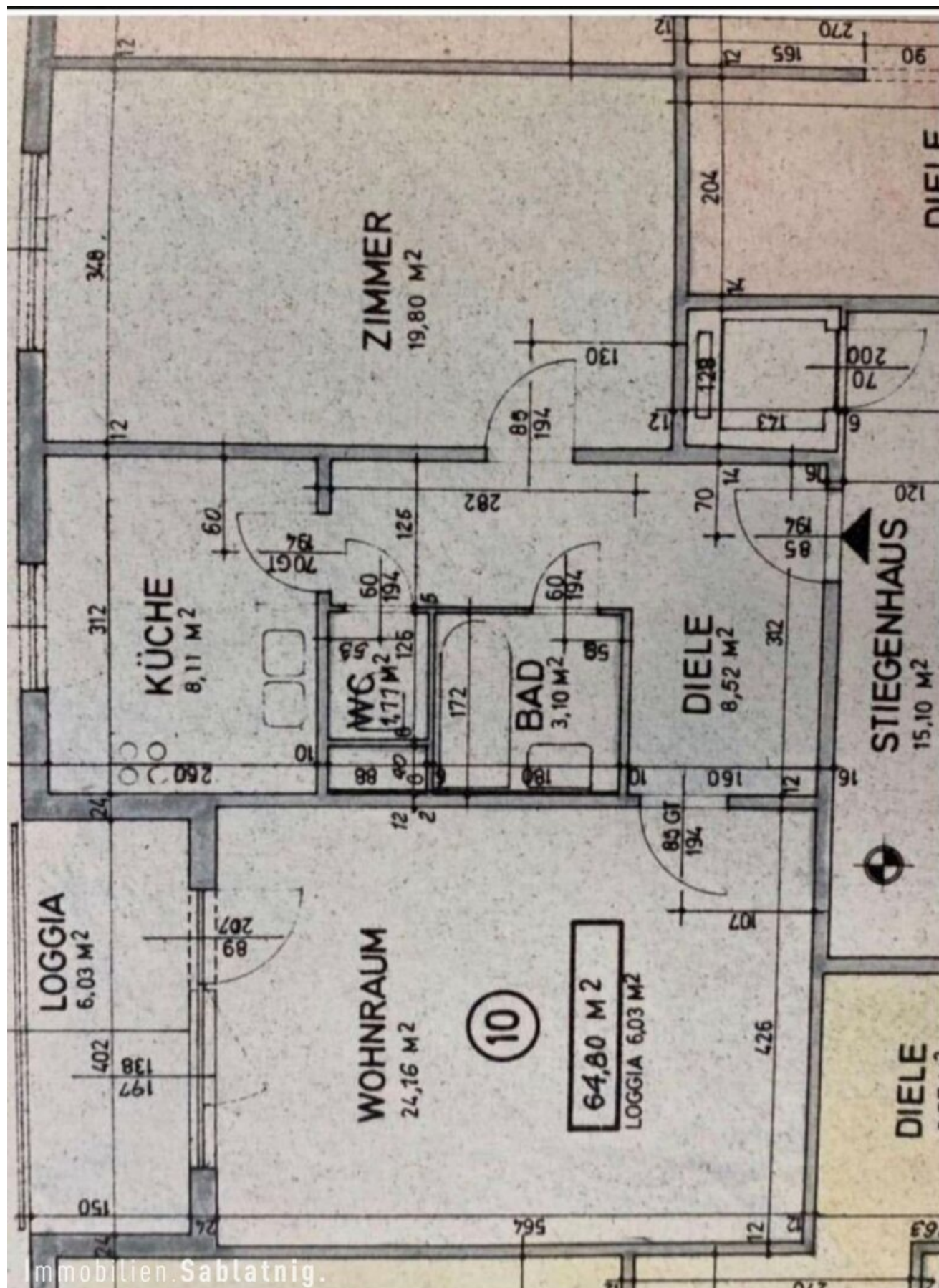












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung, angenehmen Wohnkomfort und eine ruhige Lage ideal für Eigennutzer sowie als attraktive Kapitalanlage. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Neubau aus dem Jahr 1974 und überzeugt durch ihren guten Zustand sowie eine funktionale Gestaltung, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 68 m²
- Loggia: ca. 6 m²
- Zimmer: 2
- Stockwerk: 3. Etage
- Baujahr: 1974
- Böden: Parkett
- Heizung: Fernwärme (Zentralheizung)
- Sanitär: Badezimmer & WC getrennt
- Keller: vorhanden
- Kaufpreis: 249.000€ zzgl. 25.000€ Garage
- Rücklagenstand: 64.830,99€

- Vermietet bis: 01.01.2028 - 1250€ inkl. Betriebskosten

Wohnkomfort & Raumaufteilung

Mit einer Wohnfläche von ca. 68 m² überzeugt diese Wohnung durch eine sehr gut durchdachte und vollständig getrennt begehbare Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohngefühl schafft. Ein besonderes Highlight ist die ca. 6 m² große Loggia, die direkt von einem der Zimmer aus zugänglich ist und zusätzlichen Freiraum zum Entspannen bietet.

Die separate Küche ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich und bietet ausreichend Platz für funktionales Arbeiten im Alltag. Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet und sorgen für eine warme und einladende Atmosphäre. Badezimmer und WC sind getrennt ausgeführt und erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Elektrische Jalousien sind an allen Fenstern vorhanden.

Haus & Allgemeinflächen

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wird laufend gut betreut.

Den Bewohnern stehen folgende Annehmlichkeiten zur Verfügung:

- Lift im Gebäude
- Kellerabteil
- Ruhige und angenehme Wohnatmosphäre

Diese Kombination sorgt für ein komfortables und unkompliziertes Wohnen im Alltag.

Fazit

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ruhige Lage und solide Ausstattung.

Ob als gemütliches Zuhause oder wertbeständige Kapitalanlage – dieses Objekt bietet eine attraktive Gelegenheit in einem gut entwickelten Wohnumfeld.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin unter:

Eric Högn

+43 660 6384 306

hoegn@immobilien-sablatnig.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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap