

## Ruhig wohnen - Clever investieren, gepflegte 2 Zimmer mit Loggia in Toplage



**Objektnummer: 495**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,29 €
<b>USt.:</b>	19,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Peter Bergmann**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20



immo  
CONCEPT

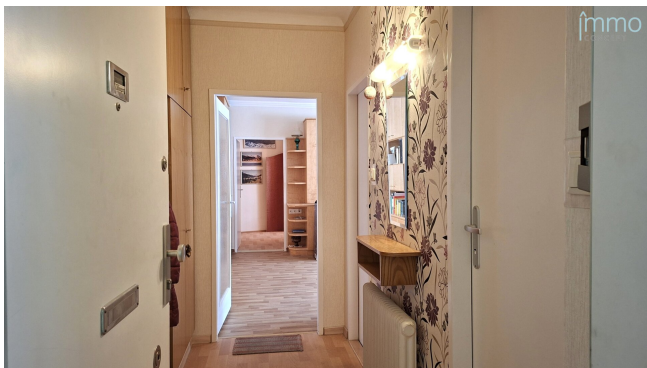
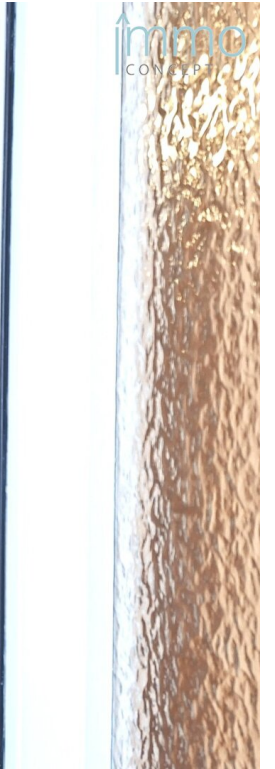


immo  
CONCEPT

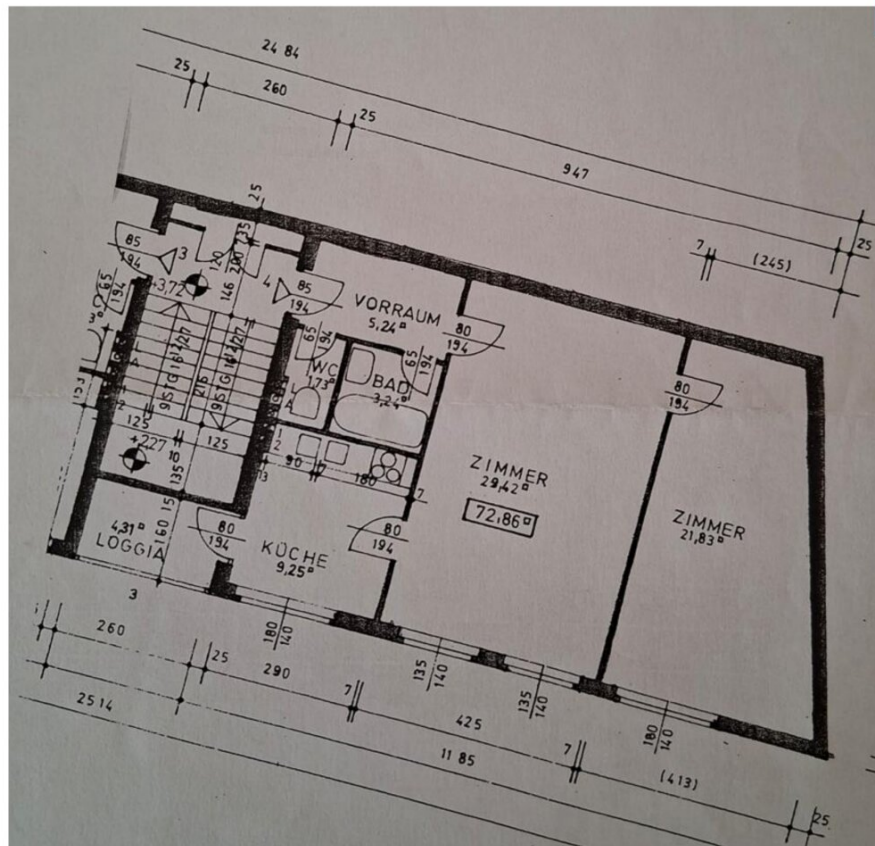


immo









## Objektbeschreibung

In begehrter Lage nahe der Hietzinger Hauptstraße und nur 5 Gehminuten von der U-Bahnstation Unter St. Veit entfernt, gelangt diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung zum Verkauf – eine ideale Kombination aus urbaner Anbindung und angenehmer Ruhelage.

Der gepflegte Neubau aus den 1970er-Jahren umfasst lediglich zwei Häuser mit insgesamt nur 16 Wohneinheiten – eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf eine überschaubare, ruhige Wohnatmosphäre legen. Die Anlage befindet sich in einer Einbahnstraße und wurde laufend instand gehalten, was sich im sehr guten Gesamtzustand widerspiegelt.

Die Wohnung selbst liegt ruhig im 2. Obergeschoss und überzeugt mit einem durchdachten, alltagstauglichen Grundriss. Besonders hervorzuheben ist die ideale Südwest-Ausrichtung: Sämtliche Wohnräume sowie die Loggia profitieren von viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre mit echtem Wohlfühlfaktor.

Bestehend aus:

- Vorzimmer
- attraktiver Wohnraum ca. 25 m<sup>2</sup>
- separate Küche ca. 8 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 4,1 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 20 m<sup>2</sup>
- Duschbad
- Toilette

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt.

Fazit:

Diese Wohnung verbindet genau das, was heute zählt: eine zentrale Lage mit perfekter Anbindung und ein Zuhause, das sowohl Familien als auch Anleger überzeugt – eine wertstabile Investition mit attraktiven Perspektiven.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

Betriebskosten inkl. Kaltwasser: € 191,29 brutto

Rücklage: € 84,05

Stand Rücklage per 12.2025 ca. € 78.000, -- Guthaben

Darlehen thermische Sanierung: € 31,20

Es sind derzeit keine größeren Sanierungsarbeiten geplant.

Verkauf durch Immo Concept OG

Hr. Alfred Bergmann

Mobil: 0676- 362 81 76

Mail: a.bergmann@immo-concept.at

Ich freue mich auf Sie!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap