

**Toplage - ruhige, sonnige 2 Zimmer mit Loggia - kurzfristig
beziehbar**



Objektnummer: 496

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	74,00 m ²
Gesamtfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,49 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	348.000,00 €
Betriebskosten:	191,29 €
USt.:	19,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

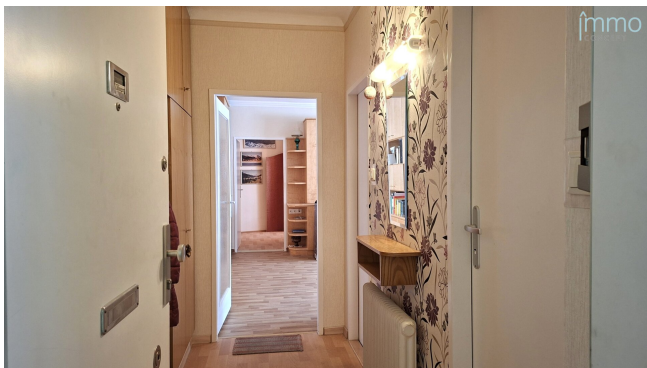
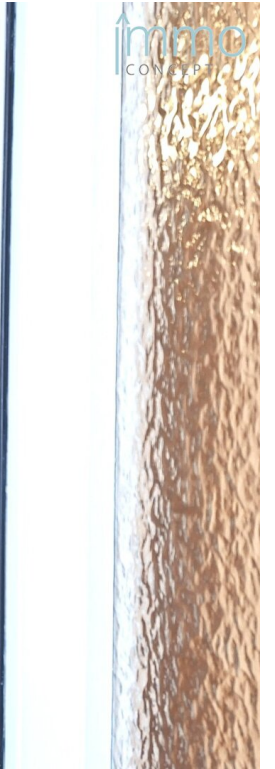


Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen









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 ist bereits thermisch saniert und 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 befindet sich in Haus 2 abseits der Straße 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.

Der allgemeine Zustand der Wohnung lässt einen kurzfristigen Bezug zum selbst bewohnen oder zum Vermieten zu.

Für den Käufer inklusive das Immo Concept sorglos Vermietungspaket;

wir bieten für dieses Objekt unser professionelles Vermietungsmanagement zur Abwicklung der erstmaligen Vermietung kostenlos an.

Die Wohnung besteht aus:

- Vorzimmer
- heller, sonniger Wohnraum ca. 25 m²
- Küche ca. 8 m²
- Loggia ca. 4,1 m²
- Schlafzimmer ca. 20 m²
- Duschbad

- Toilette

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt.

KAUFPREIS VERHANDLUNGSBASIS 348.000,--

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 nennenswerten 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