Elegante 2 Zimmer-Wohlfühlwohnung, Erstbezug, Loggia, Erdwärme



Wohnküche mit Möblierungsvorschlag

Objektnummer: 1609/47028

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,09 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,72
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	126,16 €
Heizkosten:	22,28 €
USt.:	16,63 €

Provisionsangabe:

17.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ursula Rapottnig

Mag. Ursula Rapottnig Immobilien
Lindauergasse 5/2

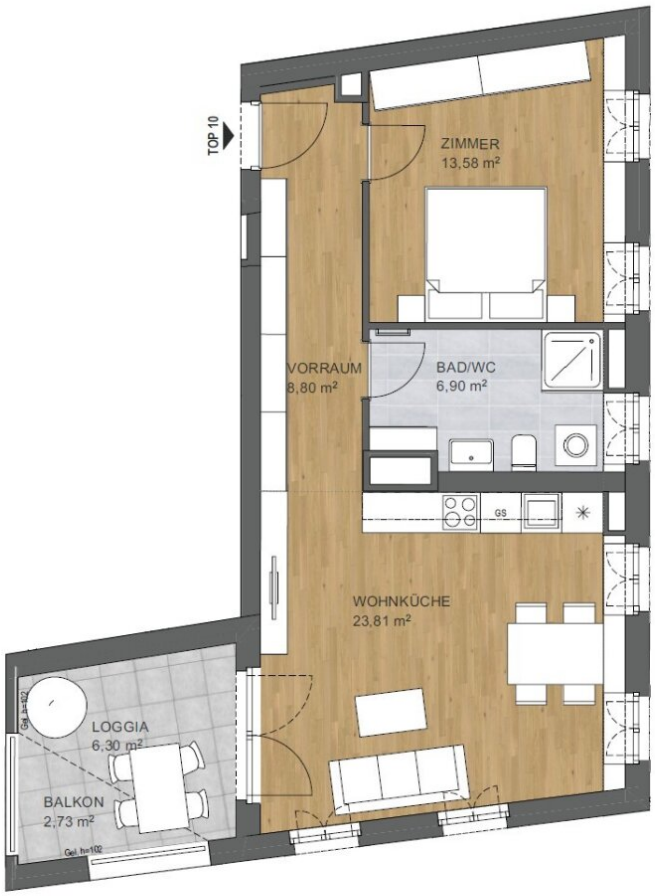

RE/MAX

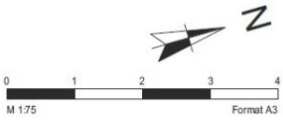

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


TOP 10
ZIMMER
13,58 m²
VORRAUM
8,80 m²
BAD/WC
6,90 m²
GS
WOHNKÜCHE
23,81 m²
LOGGIA
6,30 m²
BALKON
2,73 m²


N
0
1
2
3
4
M 1:75
Format A3

RE/MAX

Objektbeschreibung

Eine besondere Wohnung, die modernes Wohnen mit höchstem Komfort perfekt verbindet.

Diese erstklassige 2-Zimmer-Wohnung mit 53,09 m² bietet Ihnen nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch eine großzügige Loggia mit herrlichem Grünblick. Sie ist sowohl nach Süden, als auch nach Osten geöffnet, somit haben Sie tagsüber die Sonne und abends die angenehme Kühle. Hier genießen Sie Ruhe und Natur mitten in der Stadt – ein wahres Privileg.

Der Erstbezug garantiert Ihnen moderne Ausstattung und hochwertige Materialien. Edle Fliesen und Parkettböden (Weizer Parkett Eiche) schaffen eine elegante Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Nachhaltigkeit und Zukunftsorientierung stehen im Mittelpunkt: Die Wohnung wird mit Erdwärme und Solarenergie versorgt – ein Beitrag zu Umweltbewusstsein und Kosteneffizienz. Im Sommer kann damit auch gekühlt werden.

Die Fenster und Balkontüren sind Kunststoff- Alufenster, 3-fach isolierverglast und haben elektrisch betriebene Außenraffstores.

Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Die süd-ostseitige Loggia erweitert den Wohnraum in den warmen Jahreszeiten um einen zusätzlichen Lieblingsplatz. Durch die Nachbarschaft eines Bürohauses (gut versteckt durch Bäume) ist auch Ruhe am Abend und an den Wochenenden garantiert. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang und erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Das Bad ist mit modernen, eleganten Fliesen (60 x30) ausgelegt und überzeugt neben einer Dusche und einem Waschbecken auch mit einem Handtuchhalterheizkörper und einem Waschmaschinenanschluss. Auch das WC ist hier zu finden. Angenehm ist auch das Fenster zum Lüften.

Lage

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Hervorragende Verkehrsanbindungen durch den Bus 35A (in 5 Minuten auf der Krottenbachstraße erreichbar), mit dem man in 12 Minuten zur U4-Station Spittelau ist. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar – von Arzt, Apotheke über Schule, Kindergarten bis hin zu Universität (BOKU).

Supermärkte und Drogeriemärkte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen Ihren Alltag besonders komfortabel. Sehr nett ist auch der Sonnbergmarkt, der in 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Das Angebot des Sonnbergmarkts reicht von Obst und Gemüse über Fisch und Fleisch bis hin zu Brot und umfasst auch Bio-Produkte.

Der Kaufpreis von 499.000 € spiegelt die Qualität, Lage und Ausstattung dieser Immobilie wider – eine Investition in Lebensqualität und Zukunft.

Anleger

Die Wohnung ist auch für Anleger auf Grund der guten Vermietbarkeit, Vorsteuerabzug und Möglichkeit der Abschreibung interessant. Eine Top Immobilie mit langfristig stabiler Wertentwicklung. Der Anlegerpreis für diese Wohnung beträgt 460.600 € + 20% Ust.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause mit Garten, Terrasse und zahlreichen Extras im beliebten 1190 Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Wohnung begeistern!

Die auf den Fotos abgebildeten Möbel sind nicht im Preis inbegriffen, die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap