Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – hoher Wohnkomfort in zentraler Lage



Wohnzimmer

Objektnummer: 1684/301

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,05 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	328.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.963,64 €
Betriebskosten:	242,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die hervorragende Lage und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die Wohnung besteht aus:

- einem geräumigen Wohnzimmer (ca. 20 m²)
- einem komfortablen Schlafzimmer (ca. 20 m²)
- einer separaten Küche (ca. 8 m²) mit Ausgang auf die Loggia (ca. 3 m²)
- Badezimmer und WC getrennt
- einem einladenden Vorraum

Ein praktisches Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Die **Loggia** ist zum Park ausgerichtet und bietet einen angenehmen, grünen Ausblick – eine ruhige Oase mitten in der Stadt.

Ausstattung

- Fischgrätparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Küche, Bad und Nebenräumen
- Moderne mehrkammerige Isolierglasfenster
- Gasetagenheizung
- Gepflegtes Haus mit Lift
- Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung – ideal zum Entspannen

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Die für Bewohner zugängliche Dachterrasse stellt ein besonderes Highlight dar.

Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten **7. Wiener Gemeindebezirk – Neubau**, einer der zentralsten und lebendigsten Lagen Wiens.

Trotz der zentralen Position liegt das Haus ruhig, da es durch einen gemütlichen Park von den Hauptverkehrsstraßen getrennt ist.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- U6 Burggasse–Stadthalle in ca. 5 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 6, 18 und 49 ebenfalls fußläufig erreichbar
- Das Stadtzentrum ist in etwa 10 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder ca. 25 Minuten zu Fuß erreichbar
- Westbahnhof in ca. 10 Gehminuten

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen, Gymnasien und Kindergärten.

Das Einkaufszentrum Lugner City ist ebenfalls bequem erreichbar.

Mehrere Parks in fußläufiger Distanz bieten zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten.

Fazit

Eine ideale Wohnung für alle, die urbanes Leben, perfekte Infrastruktur und gleichzeitig Ruhe und Grünblick schätzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser besonderen Immobilie!

Hinweis: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen.

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 <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap