

Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Tiefgarage – Erstbezugscharakter



Objektnummer: 986

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,91 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	267,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

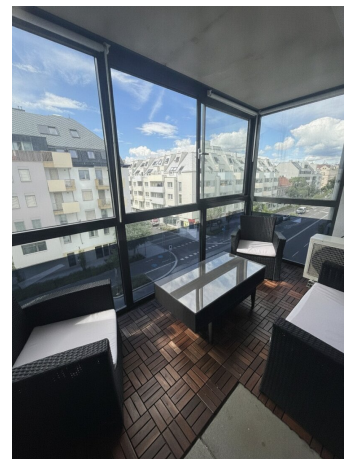
Ihr Ansprechpartner

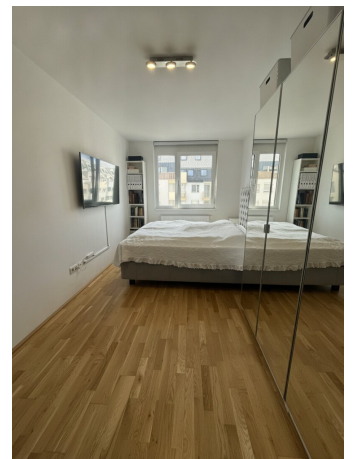


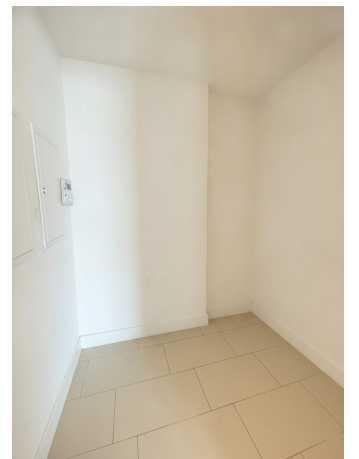
Mathias Urbanek

VIVIAMO Immobilien GmbH
Kaiserstraße 80
1070 Wien

H +43 676 722 72 64











Nutzfläche: 54,91 m²

Loggia: 7,76 m²



PKW-Abstellplatz Nr 10- UG: 10,8 m² (4,5m x 2,4m)

Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung Top 1.38 befindet sich im 4. Obergeschoss eines 2017/2018 errichteten Hauses mit Aufzug und präsentiert sich auf rund 55 m² Wohnfläche im makellosen Erstbezugszustand – ganz ohne Sanierungsbedarf.

Herzstück der Wohnung ist die offene, rund 27 m² große Wohnküche mit direktem Zugang zur 7,8 m² großen Loggia – ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der durch die direkt angrenzende Loggia einen großzügigen Freisitz für entspannte Stunden im Freien bietet. Eine Klimaanlage im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für angenehme Temperaturen in den Sommermonaten und zählt zu den selteneren Ausstattungsdetails am Markt. Das separate Schlafzimmer bietet großzügig Platz für ein Doppelbett und ausreichend Stauraum. Bad und WC sind getrennt ausgeführt, ein Vorraum sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen den durchdachten Grundriss.

Durchgehendes Parkett, hochwertige Erstbezugsausstattung und eine Radiatorenheizung mit Wärmeversorgung über den hauseigenen Heizkessel sorgen für ein wohnliches und pflegeleichtes Zuhause. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage des Hauses – ein klarer Mehrwert in dieser zentralen Wohnlage. Den Bewohnern stehen zudem ein Fahrradraum, ein Waschraum und ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

Die ruhige Lage im 4. Obergeschoss, der gepflegte Gesamtzustand und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Wohnung zur idealen Wahl für alle, die ein modernes, sofort bezugsfertiges Zuhause mit eigenem Stellplatz suchen.

Zur INFO: Bis zum 31.6.2026 entfällt die Eintragungsgebühr (1,1 %) und Pfandrechteintragungsgebühr (1,2 %) beim Kauf.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap