

**URBAN LEBEN - ENTSPANNT WOHNEN! Helle 2-Zimmer
Wohnung mit Gemeinschaftsgarten! Ausgezeichnete
Infrastruktur + AKH Nähe.**



Wohnzimmer

Objektnummer: 5630/486

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	137,89 €
USt.:	18,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien

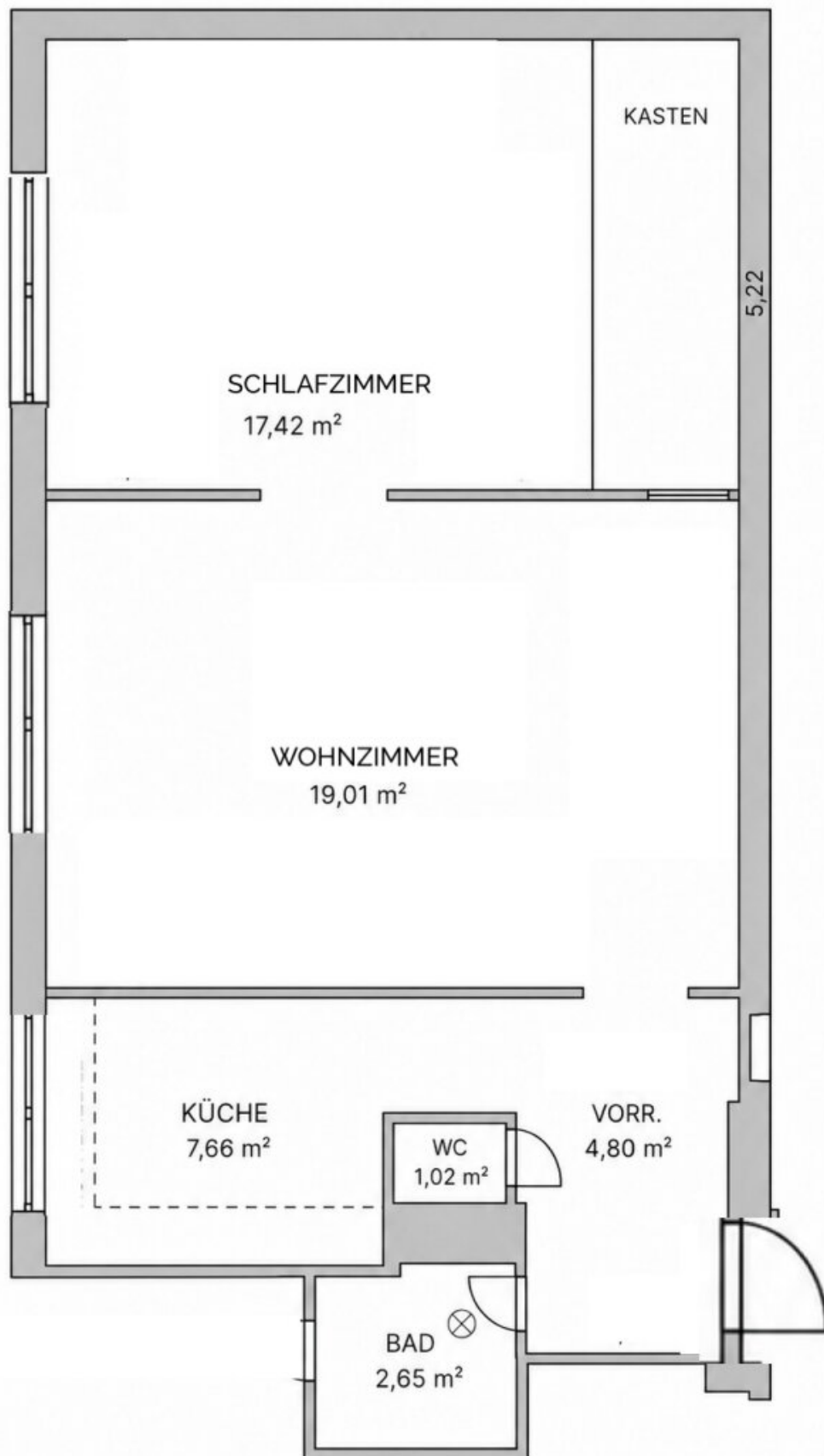








Süden



Objektbeschreibung

STADTLEBEN. RUHE. ZUHAUSE: WOHNEN MITTEN IM GRÄTZL.

In der **Kreuzgasse**, einer der beliebtesten Wohnlagen des 18. Bezirks, erwartet Sie diese **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** im **2. Liftstock** einer laufend modernisierten Wohnhausanlage. Rund **52 m² Wohnfläche**, helle Räume, eine separate Küche und ein **großzügiger Gemeinschaftsgarten** schaffen die **ideale Kombination** aus **urbanem Lebensgefühl** und **angenehmer Wohnqualität**.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum**, von dem aus die **Küche**, das **Badezimmer** sowie das **Wohnzimmer** erreichbar sind.

Mit rund **19 m²** bildet der Wohnbereich den **zentralen Mittelpunkt** der Wohnung und bietet genügend Raum für einen **gemütlichen Essbereich** sowie eine **einladende Sofalandschaft**. Angrenzend befindet sich das rund **17 m² große Schlafzimmer**, das sich flexibel gestalten lässt: ob mit einem großzügigen Kleiderschrank, einem Homeoffice-Bereich oder einer gemütlichen Leseecke.

Die **separate Küche** bietet genügend Platz zum Kochen und verfügt über eine bereits vorhandene Einbauküche (2019).

Komplettiert wird das Raumangebot durch ein **Badezimmer** mit Dusche, Handwaschbecken und einen Waschmaschinenanschluss sowie eine separate Toilette.

Beheizt wird mittels **Gasetagenheizung**, die Therme befindet sich im Badezimmer. Die Wohnung wird **teilmöbliert verkauft** und ist **ab sofort beziehbar**.

Nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch das Wohnhaus präsentiert sich in einem **gepflegten Zustand**. Im Zuge der **thermischen Sanierung im Jahr 2019** wurden unter anderem hochwertige **3-fach verglaste Fenster** mit **Außenjalousien** eingebaut. Diese tragen zu einem **angenehmen Wohnklima** sowie einer **verbesserten Energieeffizienz** bei.

Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein **besonderes Highlight** ist der **großzügige Gemeinschaftsgarten**, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht - eine **grüne Ruheoase** mitten in der Stadt.

FAZIT: Ob **erster eigener Wohnraum**, stilvolles **City-Zuhause** oder langfristige Wertanlage: diese Wohnung vereint eine **gefragte Lage** mit **durchdachtem Wohnkomfort** und bietet beste Voraussetzungen für viele Lebensphasen. Hier geht es zum [Rundgang](#) für einen ersten Eindruck.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalplan
- Energieausweis
- Monatliche Vorschreibung

- Jahresabrechnung 2025
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung (2025)

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 52 m²
- 2 Zimmer
- 2. Liftstock
- Separate Küche
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Thermisch saniert: 3-fach Verglasung und Außenjalousien
- Kellerabteil
- Großer Gemeinschaftsgarten
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap