

2-Zimmer-Eigentumswohnung mit West-Loggia & Ruhelage in 1160 Wien



Objektnummer: 253

Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,19 m ²
Nutzfläche:	59,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	204,58 €
USt.:	20,46 €

Ihr Ansprechpartner



Manuel Gaia

Gaius Immobilien GmbH
Mitterweg 25
2486 Siegersdorf

H +43 676 6464720

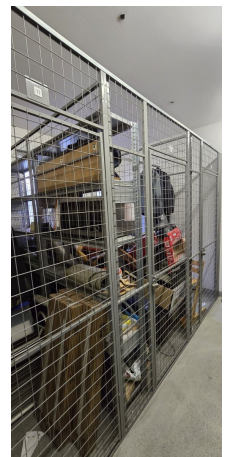
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

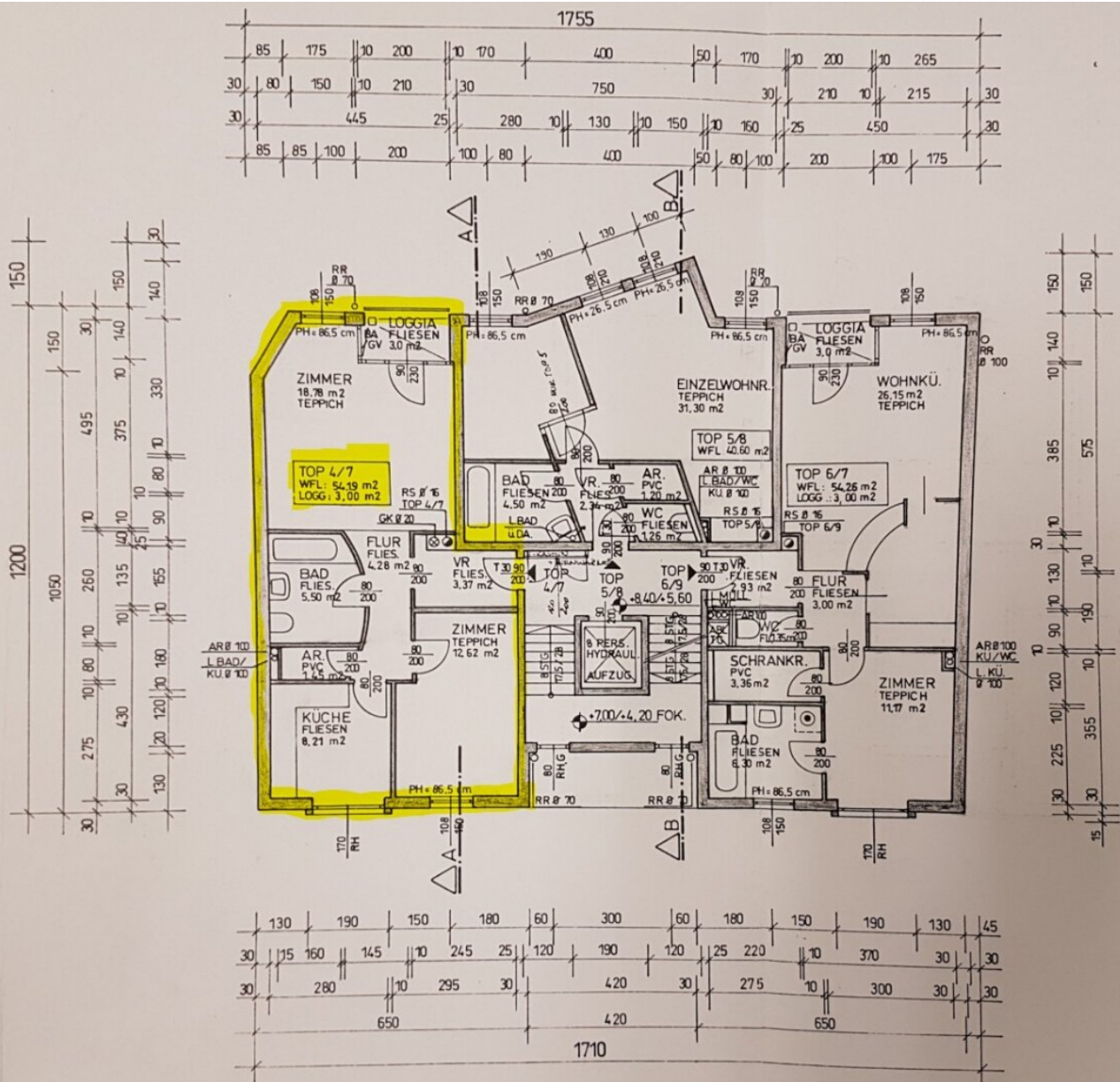












Objektbeschreibung

2-Zimmer-Eigentumswohnung mit West-Loggia & Ruhelage in 1160 Wien

? Die Highlights auf einen Blick:

- **Sofortbezug & Vollmöbliert:** Hochwertige Einbaumöbel
- **Idyllische Ruhelage:** ca. 3 m² nach Westen ausgerichtete Loggia mit direktem, unverbautem Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof.
- **Erstklassige Ausstattung:** Komplette Miele-Küche mit edler Marmorarbeitsplatte, Parkett- und Fliesenböden.
- **Komfort & Barrierefreiheit:** 2. Liftstock mit Personenaufzug, bequeme Fernwärme-Heizung.
- **Zusatz-Option:** Ein Garagenplatz im Haus kann nach Absprache mit der Hausverwaltung erworben werden.

? Objektbeschreibung

Diese perfekt aufgeteilte und top-gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock (mit Lift) eines im Jahr 1998 errichteten Neubaus in der begehrten Wohngegend von 1160 Wien.

Die Wohnung besticht durch ein durchdachtes Raum- und Ausstattungskonzept auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 57,19 m² (ca. 54,19 m² Wohnfläche + ca. 3 m² West-Loggia). Durch die Ausrichtung der Loggia und der Haupträume in den begrünten Innenhof genießen Sie hier trotz zentraler Stadtlage absolute Ruhe und exzellente Lichtverhältnisse am Nachmittag und Abend.

Ein absoluter Pluspunkt ist die hochwertige Möblierung: Die Wohnung wird inklusive aller maßgeschneiderten Einbaumöbel (Wert: € 25.000,-) übergeben und ist somit **sofort bezugsfertig**. Die erstklassige Miele-Einbauküche mit massiver Marmorarbeitsplatte und gemütlicher Essecke schlägt das Herz jedes Hobbykochs höher.

? Raumaufteilung:

- **Großzügiges Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia (Westblick in

den Garten)

- **Separates, ruhiges Schlafzimmer**
- **Voll ausgestattete Küche** (Miele-Geräte, Marmorplatte, Essplatz)
- **Badezimmer** mit Dusche, WC, Bidet, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Praktischer Vorraum / Flur** mit Garderobenbereich
- **Eigener Abstellraum** für wertvollen Stauraum
- **Kellerabteil** (ca. 2 m²) für zusätzlichen Lagerplatz

? Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die **Straßenbahnlinien 46 und J** befinden sich in unmittelbarer Nähe und bringen Sie rasch und unkompliziert in die Wiener Innenstadt sowie zu wichtigen U-Bahn-Knotenpunkten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Drogerien, Apotheken) sowie Schulen, Ärzte und vielfältige Gastronomieangebote liegen in direkter, fußläufiger Umgebung.

? Zahlen, Daten & Fakten:

- **Kaufpreis:** € 245.000,-
- **Betriebskosten:** ca. € 304,54 / Monat (inkl. Reparaturrücklage und USt.)
- **Heizung:** Fernwärme
- **Beziehbar:** Ab sofort
- **Energieausweis:** Gültig bis 18.10.2032 | **HWB:** 63,7 kWh/m²a (Klasse C) | **fGEE:** 1,06 (Klasse C)
- **Nebenkosten beim Kauf:** * 3% Käuferprovision zzgl. 20% MwSt.
 - Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung & Vertragserrichtungskosten gemäß gesetzlicher Vorgaben.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap