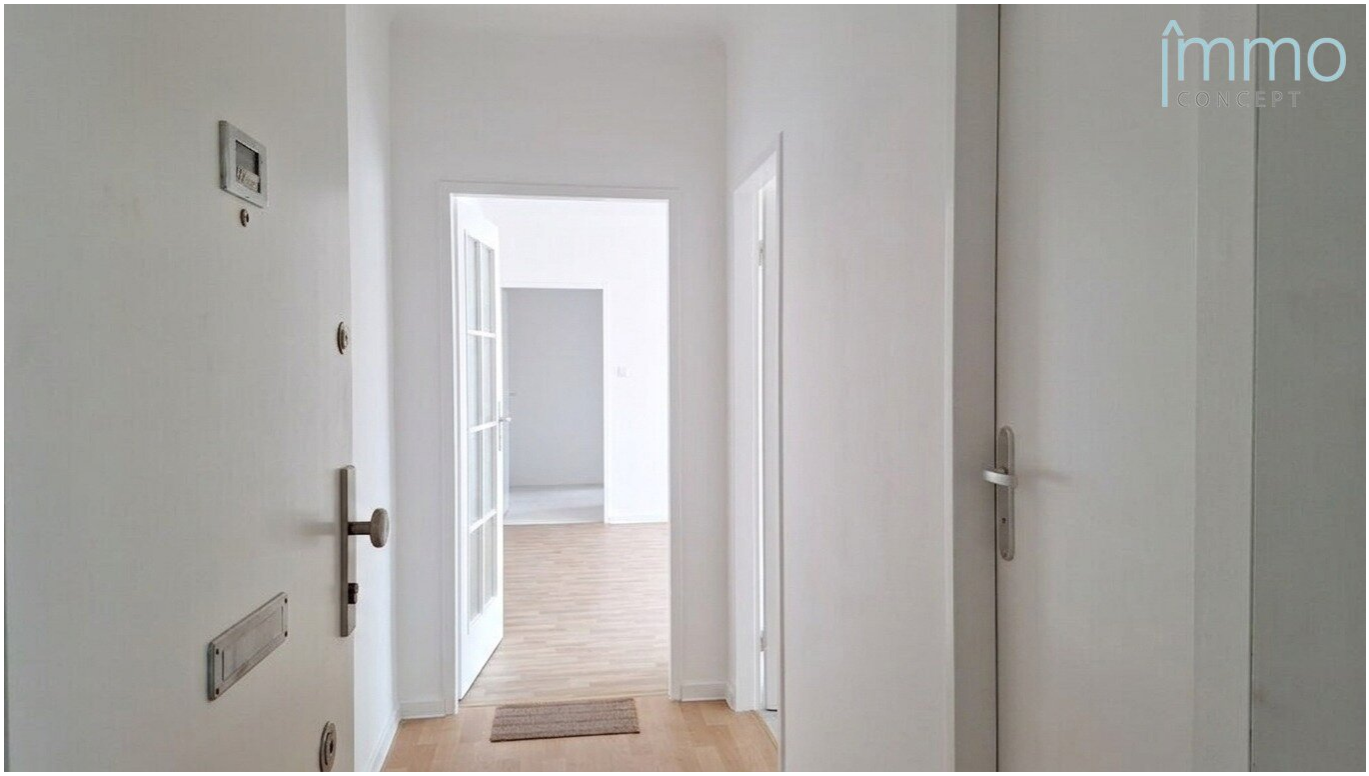
Individuell gestaltbare - sonnige 2 Zimmer mit Loggia in Hietzinger Toplage



Objektnummer: 505

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Nutzfläche:	74,00 m²
Gesamtfläche:	74,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	191,29 €
USt.:	19,13 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



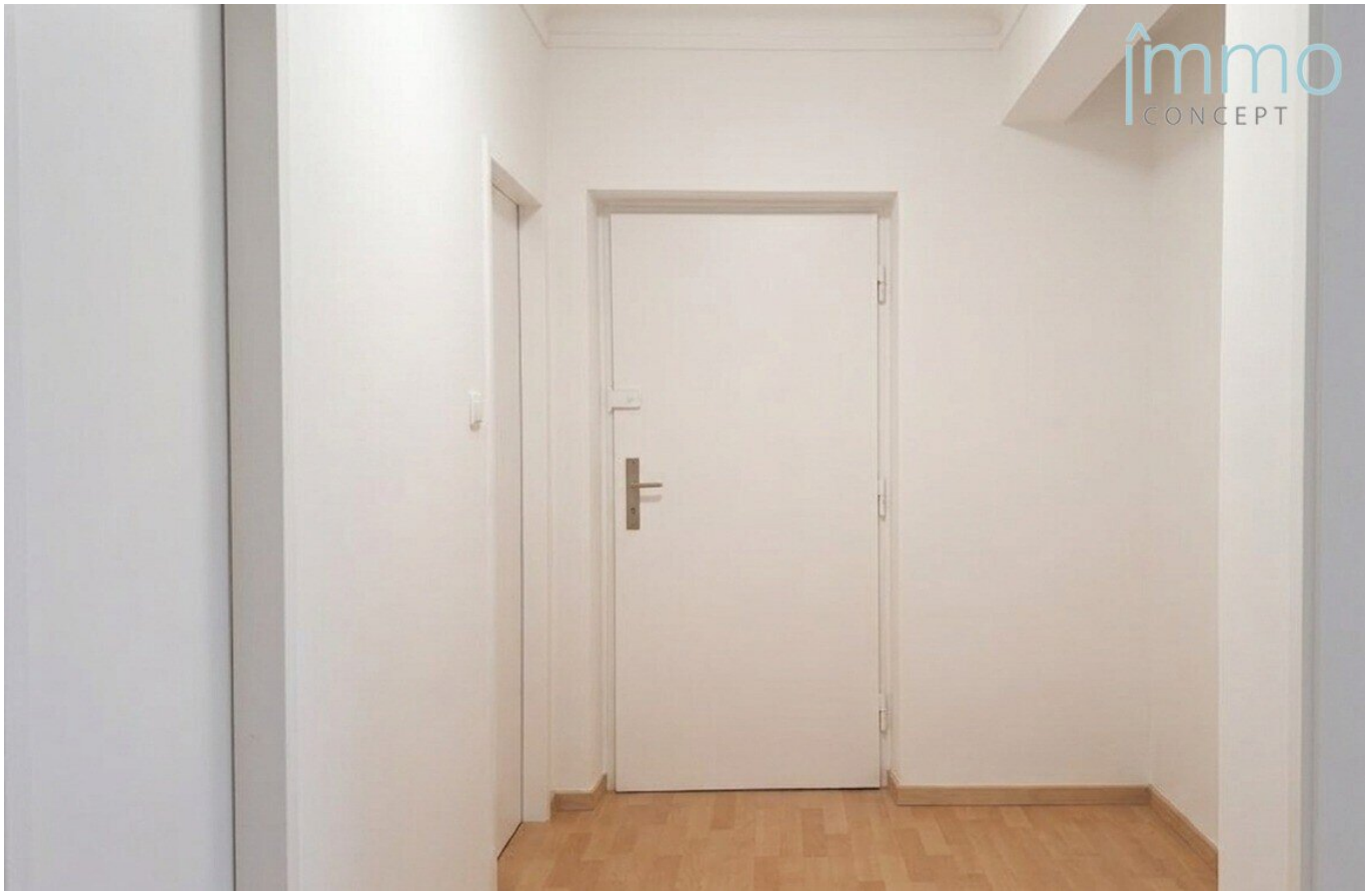
Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20



















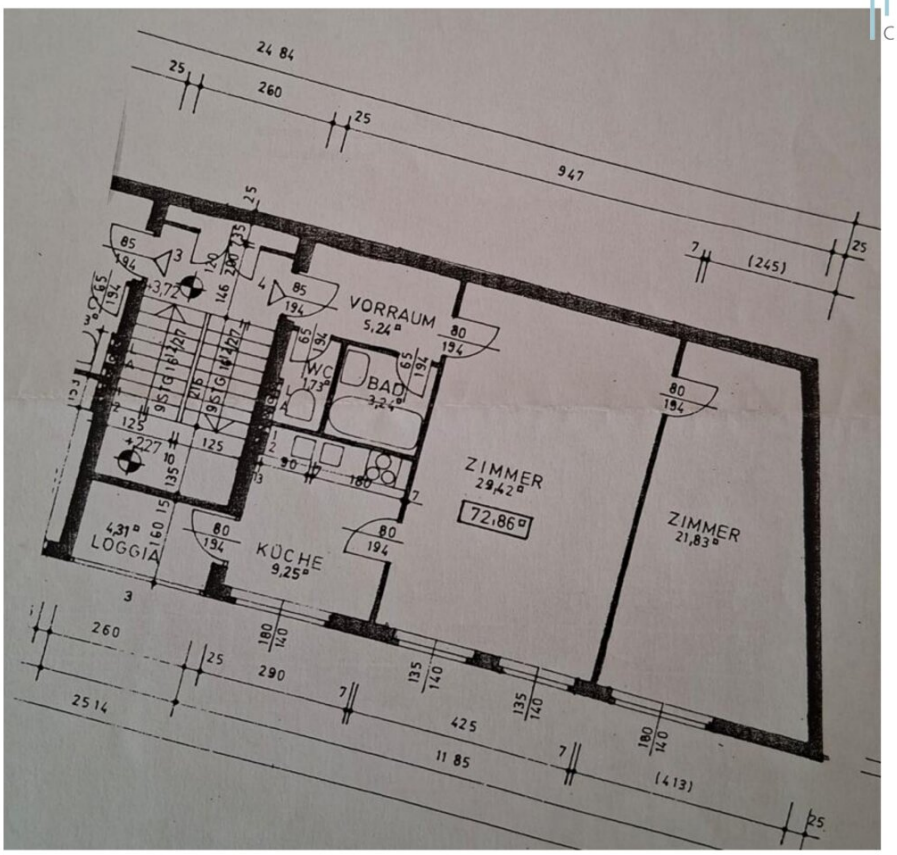











24 84
25
260
25
947
25
(245)
VORRAUM
5,24 m²
WC
1,73 m²
BAD
3,2 m²
ZIMMER
29,42 m²
72,86 m²
ZIMMER
21,83 m²
KÜCHE
9,25 m²
4,31 m²
LOGGIA
260
25
290
425
25 14
11 85
(413)

Objektbeschreibung

Um die Ecke zur Hietzinger Hauptstraße und nur 5 Gehminuten von der U-Bahnstation Unter St. Veit entfernt, gelangt diese gepflegte Wohnung zum Verkauf – eine ideale Kombination aus Toplage, urbaner Anbindung und komfortabel ruhiger Wohnung.

- Gepflegter Neubau aus den 1970er-Jahren
- bereits thermisch saniert HWB 61
- lediglich zwei Häuser mit insgesamt nur 16 Wohneinheiten
- die Wohnung ist abseits der Strasse ruhig im Hofhaus mit nur 4 Einheiten
- sonnig und hell, RI Südwest ausgerichtet
- durchdachter alltagstauglicher Grundriss
- 3 Scheiben Iso-verglaste Fenster
- Anlage laufend instand gehalten - guter Gesamtzustand
- Zustand der Wohnung lässt einen kurzfristigen Bezug zu
- gute Vermietbarkeit

Ein Umbau auf eine 3 Zimmer Wohnung wird machbar sein, indem die Küche in den 30m² großen Wohnraum verlegt wird. Aus der Küche kann ein Kabinett mit ca. 9 bis 10 m² mit Ausgang auf die Loggia entstehen.

Die Wohnung besteht aus:

- Vorzimmer
- heller, sonniger Wohnraum ca. 25 m2
- Küche ca. 8 m²
- Loggia ca. 4,1 m²
- Schlafzimmer ca. 20 m²
- Duschbad
- Toilette

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt.

KAUFPREIS VERHANDLUNGSBASIS 329.000,--

Fazit:

Diese Wohnung verbindet genau das, was heute zählt: eine zentrale Lage mit perfekter Anbindung und ein Zuhause, das sowohl Familien als auch Anleger überzeugt – eine wertstabile Investition mit attraktiven Perspektiven.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

Sämtliche Bilder in der Anzeige ohne Möbel sowie die moderne Einbauküche, die Dusche und das Waschbecken sind KI generiert und als Einrichtungsbeispiel zu sehen.

Die Wohnung wird unrenoviert verkauft.

Betriebskosten inkl. Kaltwasser: € 191,29 brutto

Rücklage: € 84,05

Stand Rücklage per 12.2025 ca. € 78.000, -- Guthaben

Darlehen thermische Sanierung: € 31,20 monatlich

Es sind derzeit keine nennenswerten Sanierungsarbeiten geplant.

Für den Käufer inklusive das Immo Concept sorglos Vermietungspaket;

wir bieten für dieses Objekt unser professionelles Vermietungsmanagement zur Abwicklung der erstmaligen Vermietung für den Käufer kostenlos an.

Verkauf durch Immo Concept OG

Hr. Alfred Bergmann

Mobil: 0676- 362 81 76

Mail: a.bergmann@immo-concept.at

Ich freue mich auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap