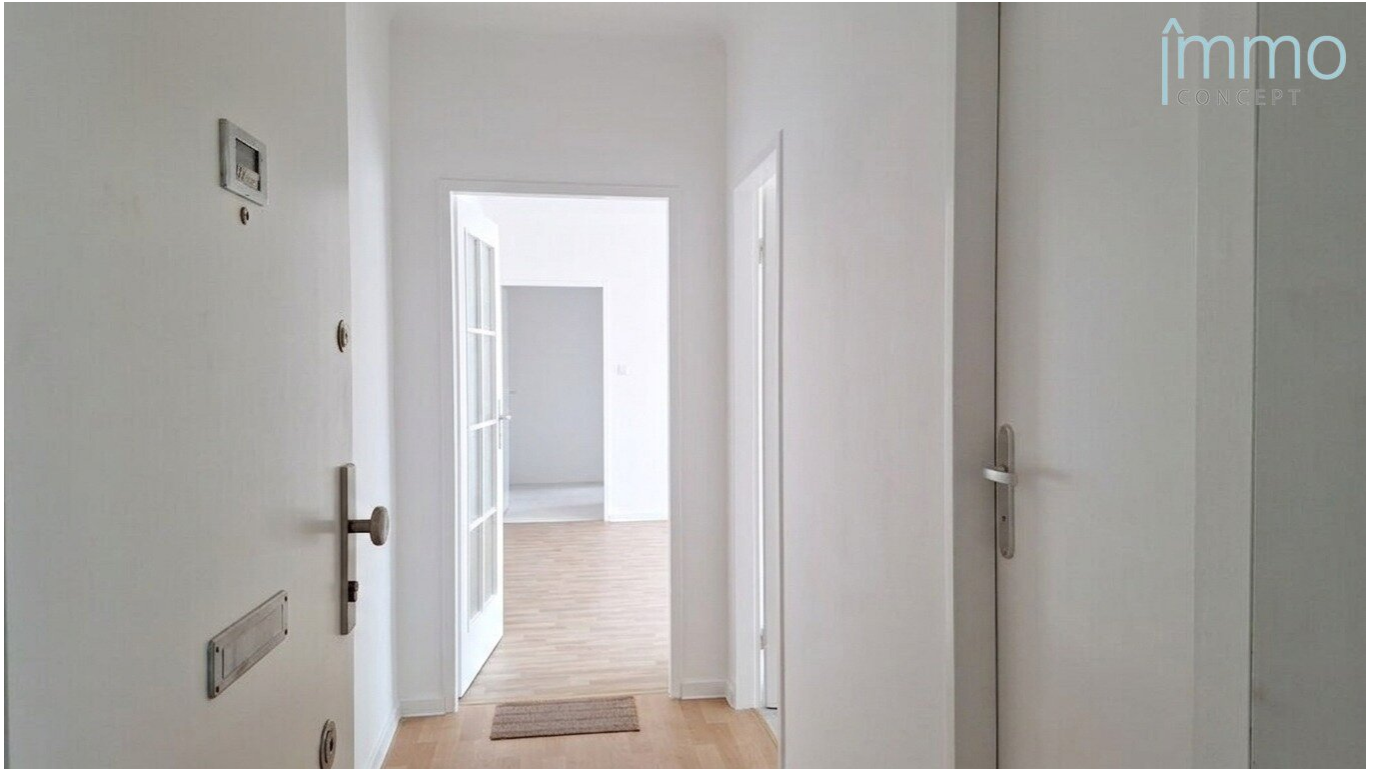


## **Individuell gestaltbare - sonnige 2 Zimmer mit Loggia in Hietzinger Toplage**



**Objektnummer: 505**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

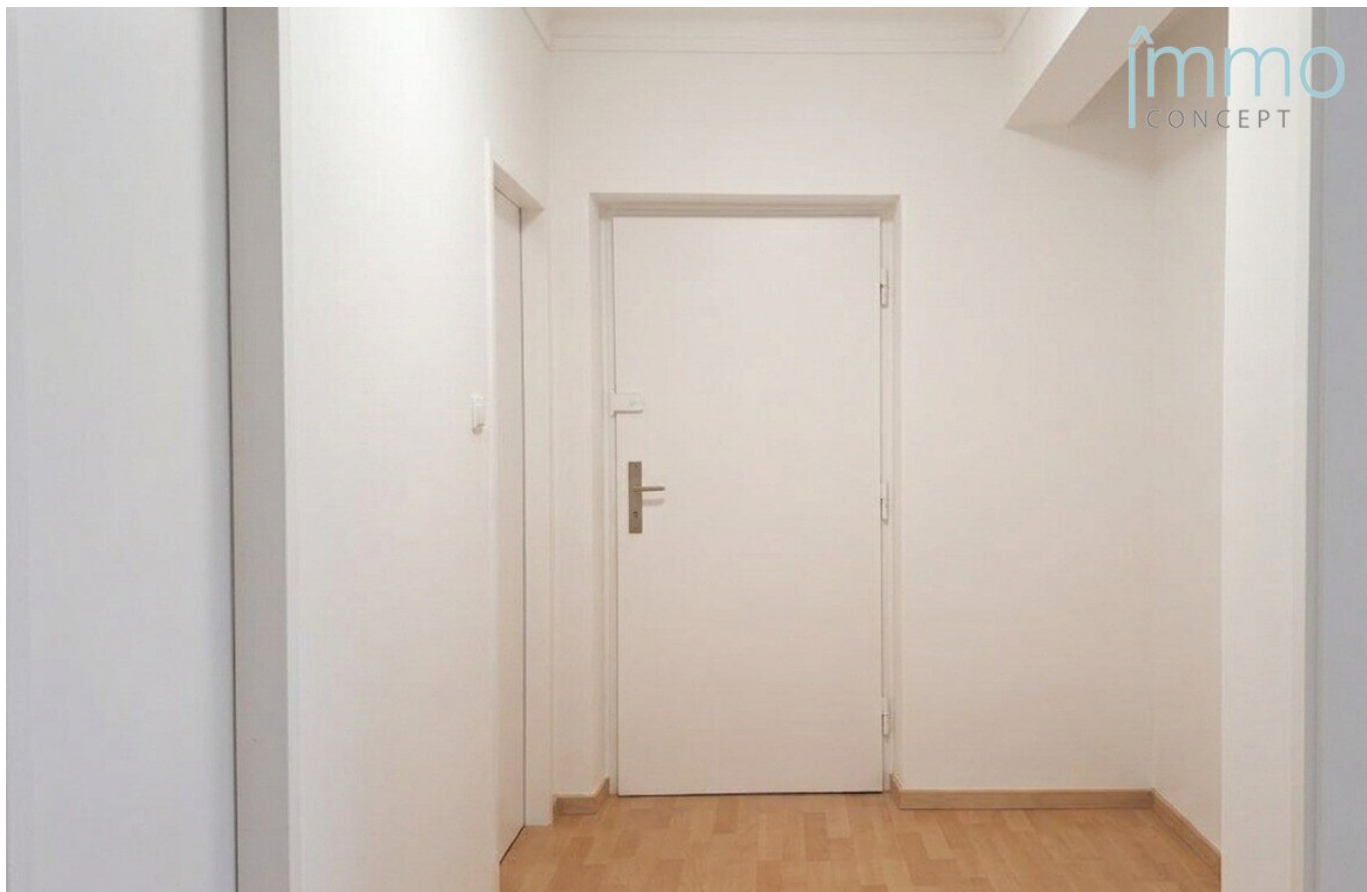
## Ihr Ansprechpartner



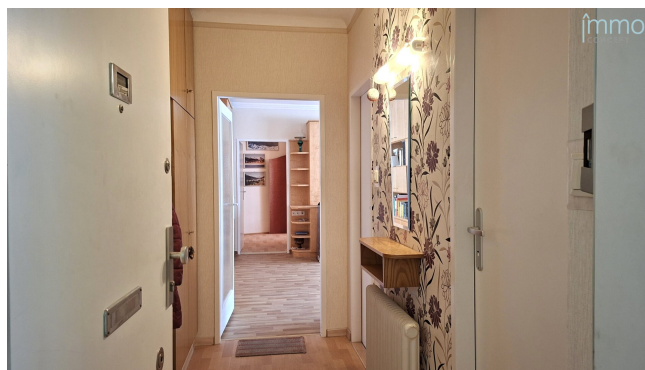
**Alfred Peter Bergmann**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20

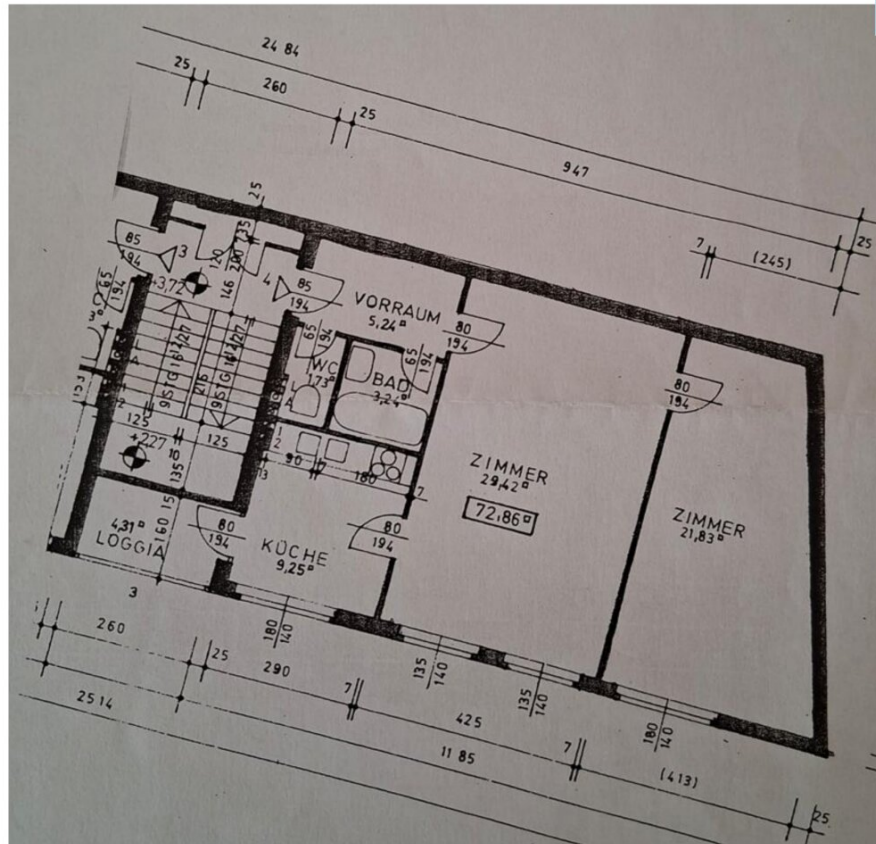












## Objektbeschreibung

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 30m<sup>2</sup> großen Wohnraum verlegt wird. Aus der Küche kann ein Kabinett mit ca. 9 bis 10 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die Loggia entstehen.

Die Wohnung besteht aus:

- Vorzimmer
- heller, sonniger Wohnraum ca. 25 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 8 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 4,1 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 20 m<sup>2</sup>
- 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