Stilvolle Citywohnung mit 17 m² Loggia im Herzen der Wiener Innenstadt



Objektnummer: 7398/2026019

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,20 m²
Nutzfläche:	79,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	128,45 €
Heizkosten:	56,43 €
USt.:	24,14 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A



























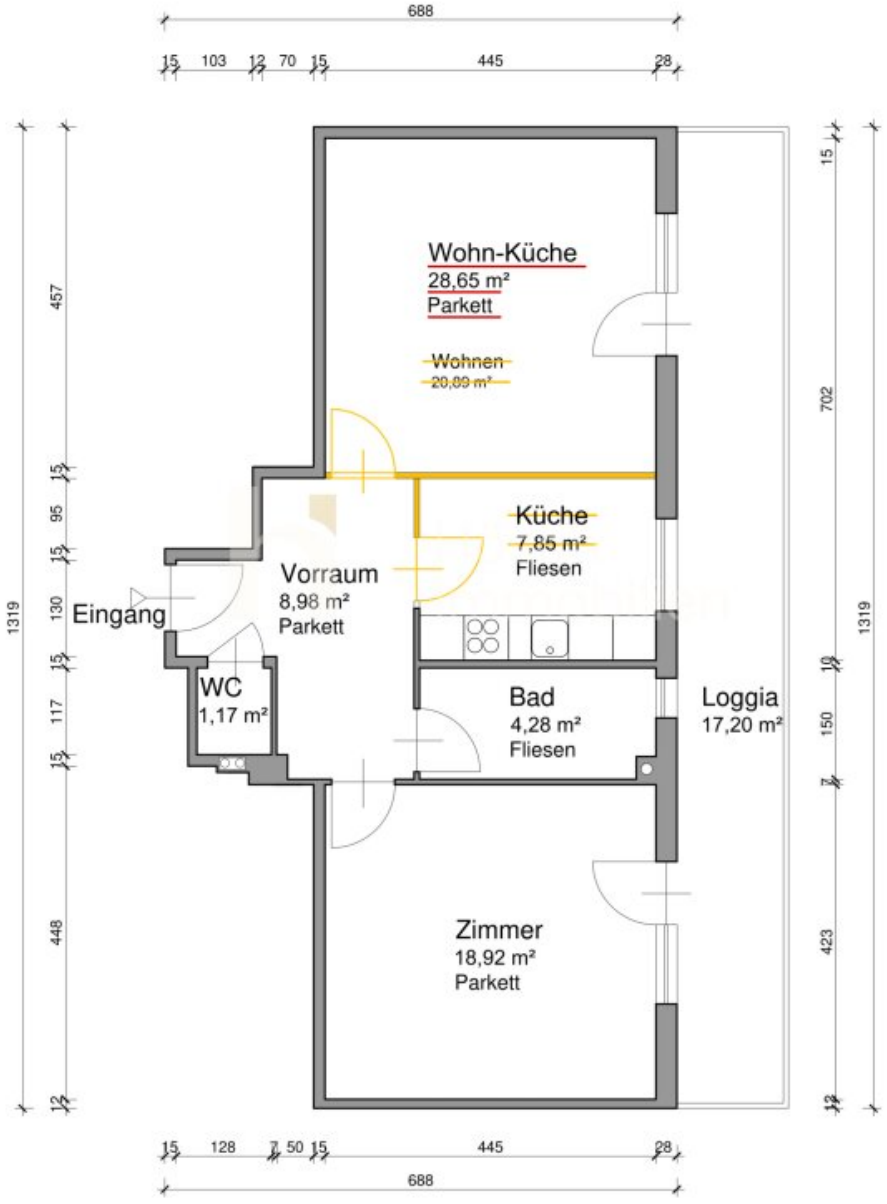











688
15
103
12
70
15
445
28
1319
457
15
95
15
130
15
117
15
448
12
Wohn-Küche
28,65 m²
Parkett
Wohnen
20,69 m²
Küche
7,85 m²
Fliesen
Vorraum
8,98 m²
Parkett
Eingang
WC
1,17 m²
Bad
4,28 m²
Fliesen
Loggia
17,20 m²
Zimmer
18,92 m²
Parkett
15
702
10
150
7
423
12
1319
15
128
7
50
15
445
28
688

Objektbeschreibung

Stilvolle 2-Zimmer-Citywohnung mit großzügiger Loggia und allgemeiner Dachterrasse mit Wienblick

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig ausgestattete **2-Zimmer-Wohnung im Herzen des 1. Wiener Gemeindebezirks**, die urbanes Wohnen mit einer für diese Lage außergewöhnlich großzügigen Freifläche verbindet.

Die Wohnung verfügt über ca. **79,20 m² ausgewiesene Wohnfläche inklusive der ca. 17,20 m² großen Loggia**. Die reine Innenfläche beträgt rund **62 m²**.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit ca. **28,65 m²**, moderner Einbauküche und Kochinsel. Das Schlafzimmer bietet mit ca. **18,92 m²** ebenfalls ein angenehmes Raumgefühl. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch einen geräumigen Vorraum, ein modernes Badezimmer und ein separates WC.

Hochwertiger Parkettboden, eine klare und zeitgemäße Gestaltung sowie die moderne Küche schaffen ein elegantes und zugleich wohnliches Ambiente. Das Badezimmer präsentiert sich mit großzügiger Dusche und Doppelwaschtisch ebenfalls hochwertig ausgestattet.

Ein wesentliches Highlight ist die ca. **17,20 m² große private Loggia**. Sie erstreckt sich großzügig entlang der Wohnung und bietet einen geschützten Außenbereich – eine außergewöhnliche Wohnqualität mitten in der Wiener Innenstadt.

Ein weiterer besonderer Mehrwert der Liegenschaft ist die **allgemeine Dachterrasse mit beeindruckendem Blick über die Dächer Wiens**. Diese steht als Allgemeinfläche der Liegenschaft zur Verfügung und ist nicht Bestandteil der exklusiv der Wohnung zugeordneten Wohn- oder Loggiafläche.

Die Wohnung wird über die zentrale **Fernwärmeanlage** des Hauses mit Wärme und Warmwasser versorgt. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Highlights auf einen Blick:

- ca. **79,20 m² ausgewiesene Wohnfläche inklusive Loggia**
- davon ca. **62 m² reine Innenfläche**

- ca. **17,20 m² private Loggia**
- großzügige **2-Zimmer-Aufteilung**
- Wohnküche mit ca. **28,65 m²**
- moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Schlafzimmer mit ca. **18,92 m²**
- hochwertiger Parkettboden
- modernes Badezimmer mit großzügiger Dusche und Doppelwaschtisch
- separates WC
- zentrale Fernwärmeversorgung
- Personenaufzug
- allgemeine Dachterrasse mit beeindruckendem Wienblick
- hervorragende Innenstadtlage
- Nähe zu Donaukanal, Schwedenplatz und Schottenring

Kaufpreis: € 749.000,–

Die monatliche Vorschreibung beträgt derzeit **€ 297,44** und umfasst Betriebskosten, Heizkosten, Gebäuderücklage, EDV-Gebühr sowie die darauf entfallende Umsatzsteuer.

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Thomas Wagner gerne unter +43 676 9486865 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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