

## **Stilvolle Citywohnung mit 17 m<sup>2</sup> Loggia im Herzen der Wiener Innenstadt**



**Objektnummer: 7398/2026019**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Wagner**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A



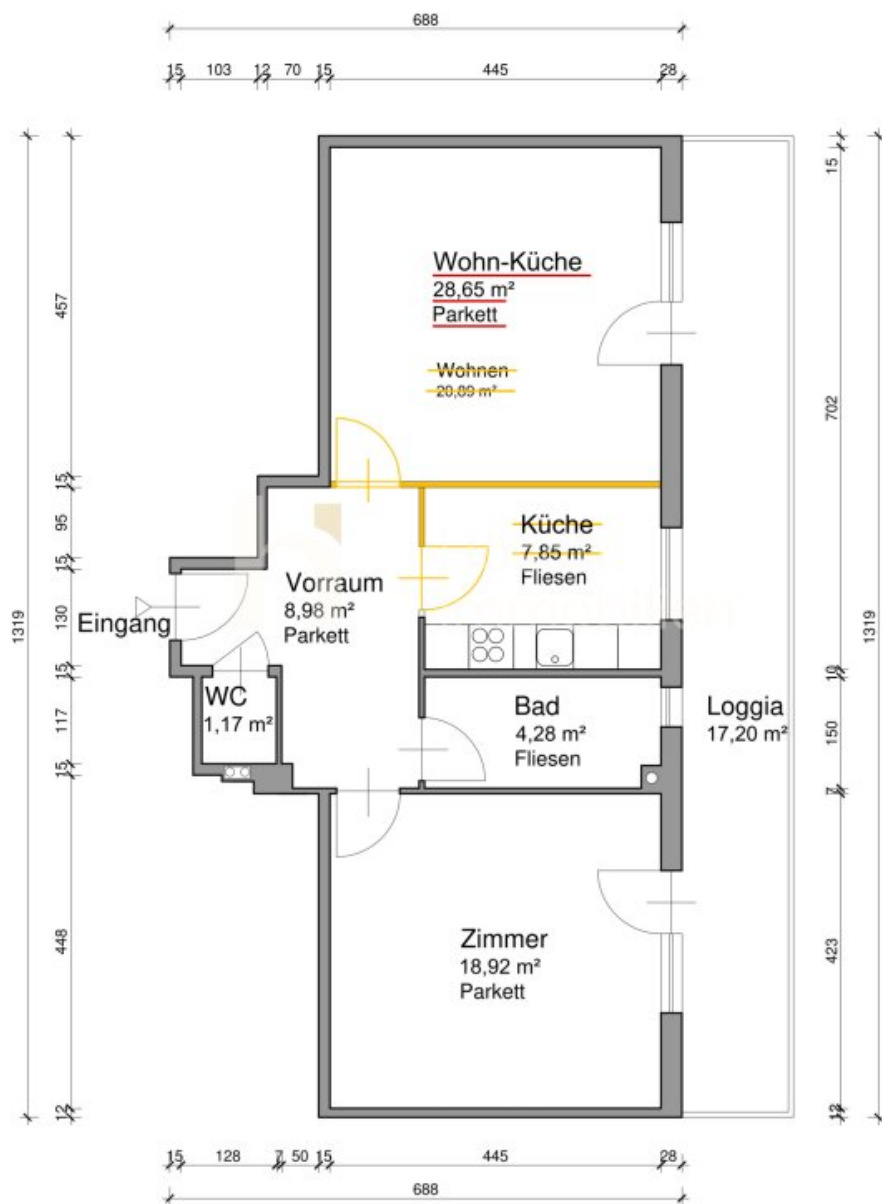












## Objektbeschreibung

### **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 m<sup>2</sup> ausgewiesene Wohnfläche inklusive der ca. 17,20 m<sup>2</sup> großen Loggia**. Die reine Innenfläche beträgt rund **62 m<sup>2</sup>**.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit ca. **28,65 m<sup>2</sup>**, moderner Einbauküche und Kochinsel. Das Schlafzimmer bietet mit ca. **18,92 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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 **Fernwärmanlage** des Hauses mit Wärme und Warmwasser versorgt. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

#### **Highlights auf einen Blick:**

- ca. **79,20 m<sup>2</sup> ausgewiesene Wohnfläche inklusive Loggia**
- davon ca. **62 m<sup>2</sup> 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](tel:+436769486865) 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