

Hübsche 2-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia in ruhiger Lage



Objektnummer: 1963/105

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	229.500,00 €
Betriebskosten:	76,94 €
USt.:	9,90 €
Provisionsangabe:	

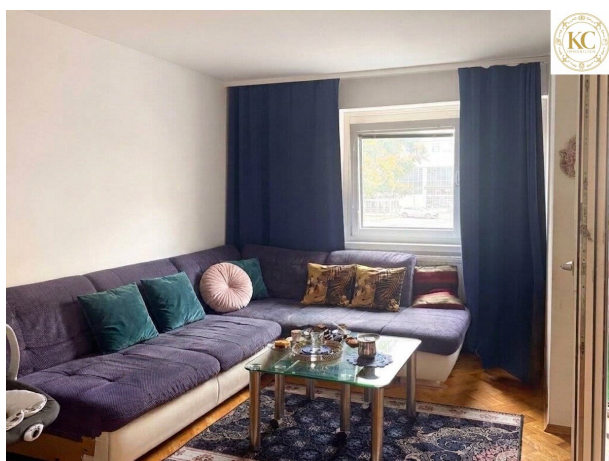
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

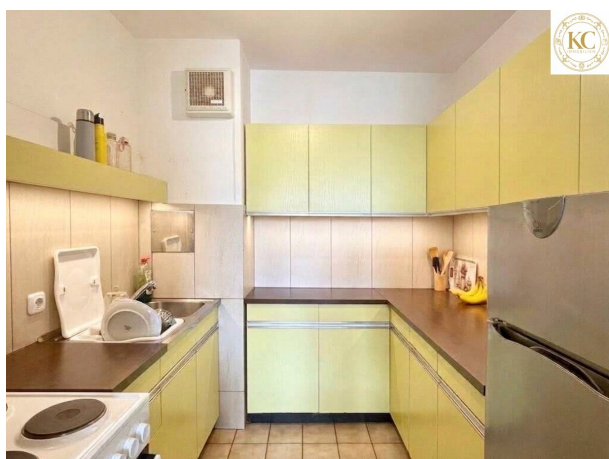
Ihr Ansprechpartner

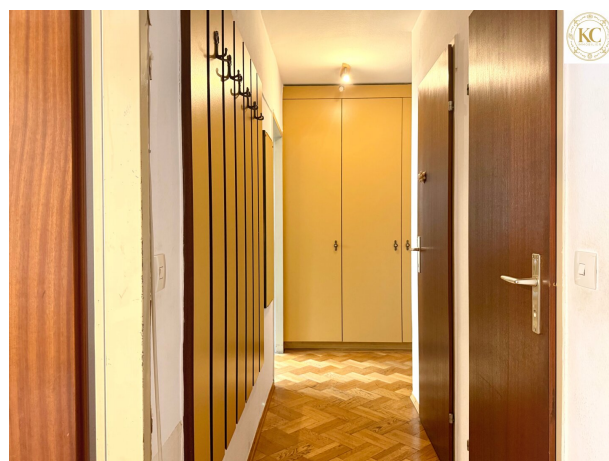
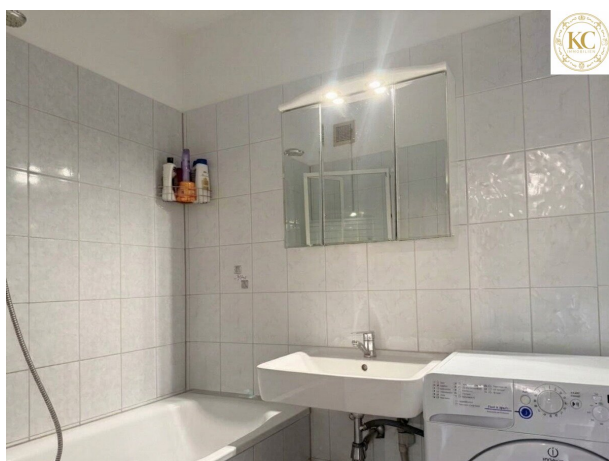


Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien
Graben 12/1-3









Objektbeschreibung

51,29 m² inkl. ca. 4 m² Loggia | aktuell vermietet | Eigennutzung ab Jänner 2027 möglich

Diese gut eingeteilte und gepflegte Wohnung verbindet **ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur**. Die Hütteldorfer Straße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Angeboten des täglichen Bedarfs befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung bietet:

- Vorraum
- großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur verglasten Loggia
- separate Küche im charmanten Retro-Look, sehr gepflegt und bestens erhalten
- separates Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- praktischen Abstellraum
- schönen Parkettboden
- Parkplätze können in der hauseigenen Tiefgarage gemietet werden

Die **verglaste Loggia** kann flexibel als zusätzlicher Wohn- oder Aufenthaltsbereich genutzt werden und ist ein besonderes Highlight der Wohnung.

Auch für Anleger interessant: Die Wohnung ist derzeit bis Ende 2026 vermietet. Die sehr verlässlichen Mieter würden grundsätzlich gerne in der Wohnung bleiben. Die derzeitige

Gesamtmiete beträgt knapp € 700,-.

Für Eigennutzer: Ab Jänner 2027 kann die Wohnung grundsätzlich selbst genutzt werden.

Das Wohnhaus befindet sich in **sehr gutem Zustand und wurde ca. 2016 vollständig thermisch saniert**. Zusätzlich stehen den Bewohnern eine **Sauna im Haus** sowie bei Bedarf **mietbare Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** zur Verfügung.

Eine charmante Wohnung mit guter Raumaufteilung und vielseitigen Möglichkeiten – ideal zur Eigennutzung oder als Anlage.

Hinweis: Das auf den Fotos abgebildete bewegliche Mobiliar befindet sich im Eigentum der derzeitigen Mieter.

Die Möblierung im Grundriss entspricht nicht der aktuellen Möblierung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap