

**Helle 2-Zimmerwohnung zentral in 1210 Wien: Loggia |  
2022 saniert | Sofort bezugsfertig**



**Objektnummer: 5913**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1957                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 53,87 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 57,21 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 76,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,69                           |
| Kaufpreis:                    | 279.900,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 162,62 €                         |
| USt.:                         | 16,26 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

10.076,40 € inkl. 20% USt.

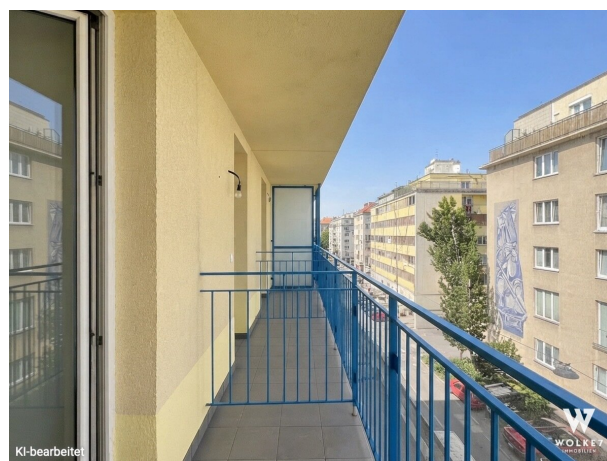
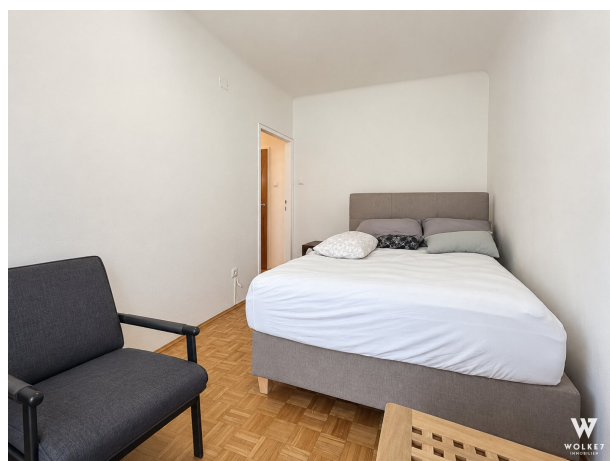
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien









# Objektbeschreibung

## Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im gepflegten Wohnhaus

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung und einer umfassenden Modernisierung aus dem Jahr 2022. Ein großzügiger Wohnbereich mit offener Küche, das separate Schlafzimmer mit eigener Loggia sowie zeitgemäß erneuerte Oberflächen und Technik schaffen ein komfortables Zuhause, das sofort bezogen werden kann.

### Keyfacts

#### Wohnung & Eckdaten

- 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock
- Lift vorhanden
- Loggia direkt vom Schlafzimmer begehbar
- Eigenes Kellerabteil inkludiert
- Gasetagenheizung
- Sanierung der Wohnung im Jahr 2022

#### Raumaufteilung

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Wohnküche
- Separates Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- Badezimmer
- Separates WC

#### Sanierung & Ausstattung

- Badezimmer und WC 2022 erneuert
- Moderne Küche aus 2022
- Hochwertiger Vinylboden und Parkett in den Wohnbereichen, Fliesen in den Nassräumen
- Elektrik erneuert bzw. modernisiert: Starkstromanschluss in der Küche, Steckdosen und Sicherungen erneuert
- Malerarbeiten im Zuge der Sanierung durchgeführt

### **Gebäude & Allgemeinflächen**

- Gepflegtes Wohnhaus, Baujahr 1957
- Wärmeschutzfassade vorhanden
- Moderne Kunststofffenster
- Waschküche im Haus
- Innenhof mit Abstellmöglichkeit für Fahrräder
- Garagenboxen grundsätzlich anmietbar, Vergabe über Warteliste
- Loggien und Terrassen werden aktuell inklusive Bodenbelägen und Abdichtungen saniert, Abschluss der laufenden Arbeiten ist zeitnah vorgesehen

### **Fazit**

Eine gut geschnittene und modernisierte 2-Zimmer-Wohnung, die insbesondere durch ihren großzügigen Wohnbereich, die offene Küche und das Schlafzimmer mit eigener Loggia überzeugt. Die umfassenden Investitionen der Eigentümer im Jahr 2022 sowie die gepflegten Allgemeinbereiche schaffen eine solide Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort und praktischer Ausstattung.

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen

gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 279.900 + 5.000€ Investitionsablässe**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos

können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap