Untersievering: 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia ins Grüne und Garagenplatz – zum Renovieren

1. Stock: Loggia mit Blick zur Straße

Objektnummer: 7080/282

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Steiner-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,29 m²
Nutzfläche:	62,38 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	160,20 €
USt.:	20,16 €

Infos zu Preis:

Betriebskosten und Rücklage inkl. Kfz-Stellplatz, laut Vorschreibung der Hausverwaltung 07/2026

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

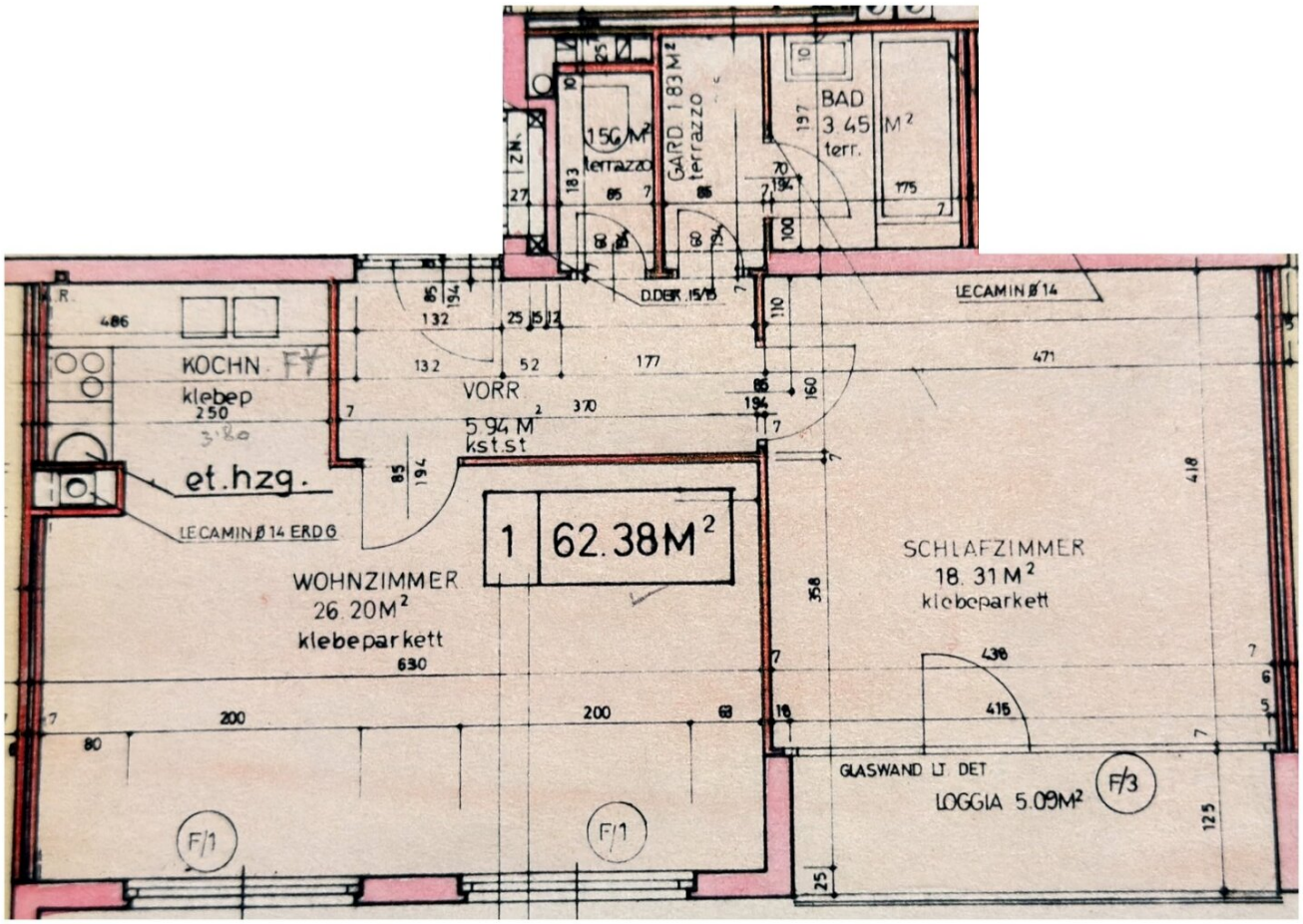
VIRES

VIRES

VIRES

7
8
VIRES

VIRES


KOCHN.
klebep
et.hzg.
LE CAMIN Ø 14 ERDG
VORR.
5.94 M²
kst.st
WOHNZIMMER
26.20M²
klebeparkett
1
62.38M²
GARD. 1.83 M²
terrazzo
1.56 M²
terrazzo
BAD
3.45 M²
terr.
D.DER.
LE CAMIN Ø 14
SCHLAFZIMMER
18.31 M²
klebeparkett
GLASWAND LT. DET
LOGGIA 5.09M²
F/1
F/1
F/3

Objektbeschreibung

Von der Loggia fällt der Blick in das Grün der Gärten auf der anderen Straßenseite. Dahinter liegt eine 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines Hauses mit nur acht Wohnungen – in einer ruhigen Wohngasse in Untersievering, renovierungsbedürftig und bereit, ganz nach eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden.

Die Wohnung

57,29 m² Wohnfläche verteilen sich auf ein Wohnzimmer mit Kochnische (26,20 m²), ein Schlafzimmer mit Glaswand zur Loggia (18,31 m²), Vorraum, Garderobe, Bad mit Wanne und separates WC. Mit der 5,09 m² großen Loggia nach Südosten ergeben sich 62,38 m² Nutzfläche. Die Räume sind laut Plan rund 2,80 m hoch.

Was zu tun ist

Die Elektrik ist im Originalzustand und sollte erneuert werden, ebenso das halbhoch verflieste Bad. Das Mosaikparkett im Wohnzimmer ist abgenützt, die Kochnische einfach ausgestattet. Die Gas-Heiztherme ist Bestand und wurde im November 2025 mängelfrei überprüft. Badewanne und Armatur sind aus dem Jahr 2026, das Warmwasser kommt seit Juni 2026 aus einem neu installierten Elektro-Kleinspeicher.

Stellplatz, Keller und Garten

Zur Wohnung gehören der Kfz-Stellplatz Nr. 1 in der hauseigenen Garage – ein Miteigentumsanteil mit vertraglich vereinbartem, alleinigem Nutzungsrecht – und ein Kellerabteil. Vor dem Haus kann man am Straßenrand parken; werktags gilt dort die Kurzparkzone. Das Haus aus dem Jahr 1966 steht auf einer 1.403 m² großen Liegenschaft mit Garten, den alle Wohnungseigentümer nutzen können.

Gut zu wissen

Wohnräume und Loggia liegen zur Straßenseite. Vom Hauseingang geht es über das Stiegenhaus in den 1. Stock, einen Aufzug gibt es nicht. Beheizt wird über eine Gas-Etagenheizung.

Für wen diese Wohnung gemacht ist

Für Paare und Singles, die in Döbling Grün vor dem Fenster suchen. Für alle, die sich verkleinern und in ihrem Bezirk bleiben möchten. Und für Käufer, die ihr Geld lieber in die eigene Renovierung stecken als in den Geschmack anderer.

Einen ersten Eindruck vermittelt der 360°-Rundgang. Nach kurzer Vorqualifikation senden wir

Ihnen gerne Grundriss, Energieausweis, Grundbuchauszug und Wohnungseigentumsvertrag. Besichtigungen vereinbaren wir bevorzugt am Vormittag, wenn die Wohnung das meiste Licht hat.

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://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de

Sie haben eine Immobilie? Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!

Hinweis: Einzelne Fotos dieses Objekts wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet beziehungsweise virtuell möbliert. Sie zeigen eine Gestaltungsmöglichkeit und nicht den tatsächlichen Zustand.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap