Sonnige 2-Zimmer Wohnung nähe Yppenplatz I umfassend renoviert I idealer Grundriss



Objektnummer: 6194

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 94,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	78,16 €
Heizkosten:	45,02 €
USt.:	16,01 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz

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






KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)




KI-bearbeitet (Einrichtungsbeispiel)







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine frisch renovierte und sehr gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m² Wohnfläche.

Highlights auf einen Blick

- 2-Zimmer-Wohnung mit **ca. 52 m² Wohnfläche**
- 3. Liftstock
- großzügiges Zimmer mit **ca. 20 m²**
- Zimmer mit **ca. 12,6 m²**
- **separate Küche** mit ca. **5,6 m²**
- **hochwertiger Echtholzparkett, 2026 neu verlegt**
- neue Fliesen in der gesamten Wohnung
- **Badezimmer 2026 komplett saniert**
- separates WC
- **umfassend renoviert & bezugsbereit**
- Südliche Ausrichtung
- **Smarter Grundriss:** ideal für **Singles, Paare oder eine 2er-WG**

- gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Brunnenmarkt & Yppenplatz in der Umgebung
- zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants
- Wilhelminenberg und weitere Erholungsgebiete gut erreichbar

Die Wohnung befindet sich in der Abelegasse und überzeugt vor allem durch ihre praktische Raumaufteilung. Auf ca. 52 m² stehen zwei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein getrenntes WC sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich im **3. Stock des 1979 erbauten Wohnhauses und ist bequem mit dem Lift erreichbar**.

Gerade der Grundriss macht die Wohnung besonders vielseitig: Sie eignet sich hervorragend für **Singles und Paare**, ist aufgrund der Raumaufteilung aber auch **absolut WG-tauglich**. Ebenso lässt sich eines der Zimmer ideal als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzen. Im Jahr 2026 wurden im Zuge einer umfassenden Renovierung in der gesamten Wohnung ein neuer, hochwertiger **Echtholzparkett** sowie neue **Fliesen** verlegt.

Das größte Zimmer **mit ca. 20 m²** bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und lässt sich sehr gut möblieren. Das zweite Zimmer verfügt über **ca. 12,6 m²** und eignet sich als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder als zweites vollwertiges Zimmer.

Ein weiterer Vorteil ist die **separate Küche mit ca. 5,6 m²**. Der Kochbereich ist damit klar von den beiden Wohnräumen getrennt, was gerade auch bei einer WG-Nutzung sehr angenehm ist.

Das Badezimmer wurde im Zuge der Renovierung **komplett saniert** und ist mit einer Dusche ausgestattet. Das **WC ist separat** begehbar. Zusätzlich steht ein kleiner Abstellraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und befindet sich in einem **sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand**. Im Zuge der Renovierung wurden unter anderem der Parkettboden erneuert, neue Fliesen verlegt und das Badezimmer komplett modernisiert. **Größere Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten sind daher nicht erforderlich**, sodass die Wohnung eine sehr gute Basis für den Einzug und die individuelle Gestaltung bietet.

Beheizt wird über eine **Zentralheizung**.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil**. Im Haus stehen den Bewohnern zusätzlich eine **Gemeinschaftswaschküche sowie ein Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

Durch die **gute Raumaufteilung, den renovierten Zustand und die vielseitige Nutzbarkeit** eignet sich die Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt.

Lage und Infratstruktur

Die **U6 Station Josefstätterstraße** sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind gut erreichbar. Dadurch gelangt man unkompliziert in Richtung Innenstadt und in andere Teile Wiens.

Auch im Alltag ist die Lage praktisch: **Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants** befinden sich in der näheren Umgebung.

Der beliebte **Brunnenmarkt und der Yppenplatz** sind ebenfalls gut erreichbar und bieten eine große Auswahl an Marktständen, Lokalen und Gastronomie.

Wer gerne Zeit im Grünen verbringt, erreicht auch die Erholungsgebiete rund um den **Wilhelminenberg** in kurzer Zeit.

Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Kaufpreis: EUR 279.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten.**

Ihre Ansprechpartnerin:

LENA KLEMPIRZ

Mobil: +43 676 4139389

E-Mail: l.klempirz@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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

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 <1.500m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap