Gut angelegte 2-Zimmer-Wohnung in Wien 10-Favoriten mit Loggia & Stellplatzoption – Modern wohnen mit durchdachtem Grundriss



Objektnummer: 2142/22716

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1966
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m²
Nutzfläche:	62,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 105,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	219.800,00 €
Betriebskosten:	184,02 €
USt.:	21,47 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edda Nar

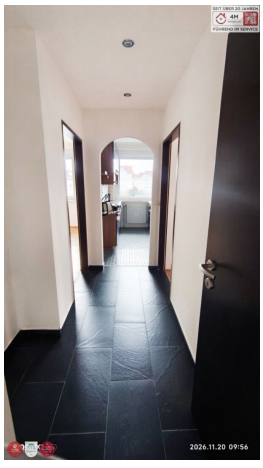
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 624 29 22
H +43 660 624 29 22

Gerne stehe ich Ihnen für w gungstermin zur Verfügung.

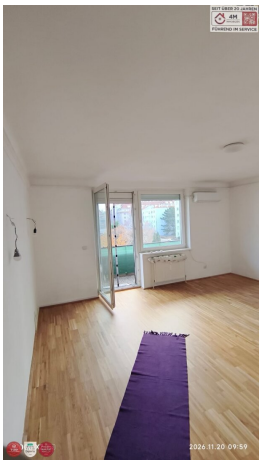









2026.11.20 10:00


2026.11.20 09:59








SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHRENDE IM SERVICE
2026.11.20 09:57


2026.11.20 09:57


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
Zimmer
VR
Küche
Loggia
Bad
Zimmer

Objektbeschreibung

Objektdaten auf einen Blick

- **Objekt:** Eigentumswohnung (2 Zimmer) mit Loggia und Einbauküche
- **Wohnfläche:** ca. 50 m²
- **Freifläche:** ca. 12 m² Loggia
- **Nutzfläche:** ca. 62 m² inkl. Loggia
- **Raumaufteilung:** Vorzimmer, modern möblierte Küche, 2 getrennte Zimmer, Badezimmer mit Dusche und WC
- **Ausstattungshighlights:** Stilvolle Deckenspots im Bad, Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in Küche und Nassräumen
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Klima:** Klimaanlage vorhanden
- **Stellplatz:** Pkw-Abstellplatz direkt vor der Haustür (zusätzlich erwerbbar um **20.000,– €**)
- **Betriebskosten:** Inklusive Warmwasser und Heizung

Objektbeschreibung & Raumkonzept

Zum Verkauf gelangt eine äußerst gut geschnittene und harmonisch angelegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48 m² Wohnfläche sowie einer großzügigen Loggia mit ca. 12

m², die das Raumangebot spürbar erweitert und zum Entspannen im Freien einlädt.

Der Grundriss überzeugt durch seine klare, funktionale Struktur und zeitgemäße Ausstattung:

- **Wohnen & Schlafen:** Zwei gut proportionierte Zimmer mit edlem Parkettboden schaffen ein angenehmes Wohngefühl und bieten flexible Einrichtungsmöglichkeiten.

- **Küche & Vorzimmer:** Ein einladendes Vorzimmer erschließt die Räume praktisch; die modern möblierte Küche bietet sofortigen Nutzwert und zeitgemäßen Komfort ohne zusätzlichen Planungsaufwand.

- **Bad & WC:** Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC sowie attraktive Deckenspots, die für ein modernes Lichtambiente sorgen. Küche und Nassräume sind pflegeleicht verfliest.

Haustechnik, laufende Kosten & Stellplatz

- **Heizung & Komfort:** Die Beheizung erfolgt zuverlässig über eine Gaszentralheizung.

- **Transparente Betriebskosten:** In den Betriebskosten sind bereits Warmwasser sowie Heizung enthalten – das sorgt für klare Planbarkeit der laufenden Haushaltskosten.

- **Bequemes Parken:** Direkt vor der Haustür befindet sich ein Pkw-Abstellplatz, der optional um **20.000,– €** miterworben werden kann.

Haben Sie Fragen zur Immobilie, möchten Unterlagen zugesendet bekomme oder einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren

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 <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap