



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 201506

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 355000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 53.98m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 60.27m<sup>2</sup>

## Sonnige 2-Zimmer Wohnung, mit Loggia!



### Lichtdurchflutete 2- Zimmer Wohnung, mit Loggia!

Diese sonnige Wohnung befindet sich in der begehrten Gegend von 1160 Wien und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Die 60,27 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine perfekte Lage.

Das Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Loggia, auf der Sie entspannte Stunden in der Sonne genießen können. Auch ein Stellplatz für Ihr Auto ist vorhanden, sodass Sie sich keine Gedanken über einen Parkplatz machen müssen.

Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert und präsentiert sich in einem top Zustand. Beim Betreten

werden Sie von einer freundlichen und hellen Atmosphäre empfangen. Die großzügige Wohnküche mit offener Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden. Die hochwertigen Geräte und die moderne Einrichtung lassen dabei keine Wünsche offen. Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist die Fernwärme-Etagenheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Der Personenaufzug im Haus ermöglicht Ihnen zudem einen barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Arbeitstag entspannen können. Ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sind selbstverständlich vorhanden.

Vom Vorraum aus gelangt man zentral in alle Zimmer. Linker Hand gelangen Sie in das sonnendurchflutete Wohnzimmer mit Küchennische und und Ausgang zur Loggia. Rechts vom Eingangsbereich befindet sich das gartenseitig ausgerichtete Schlafzimmer. Daneben das Badezimmer mit Badewanne und WC. Für zusätzlichen Stauraum verfügt die Wohnung über einen Abstellraum und ein Kellerabteil.

In der Tiefgarage steht ein PKW-Stellplatz (Stapelparker) pro Wohnung zur Verfügung: Kosten ? 7.000

Raumaufteilung:

- Vorzimmer- Wohnzimmer mit Küchennische- 1 Schlafzimmer - Badezimmer mit Badewanne und WC- separats WC- Abstellraum- Loggia 6,29 m<sup>2</sup>

Lage:

Das Objekt befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Gablenzgasse und der Koppstrasse. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten zusammen mit der öffentlichen Verkehrsanbindung eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Die Stadthalle und die Lugner City sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Die U-Bahnstation U6 Burggasse-Stadthalle sowie zahlreiche Strassenbahnen und Busse sind ebenso fussläufig zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Wohnen, sondern auch eine perfekte Lage und eine hochwertige Ausstattung. Zögern Sie nicht und werden Sie Teil dieses attraktiven Wohnviertels in Wien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).  
????????????????

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH. Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen)

eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 53.98m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 60.27m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Gas,

hwbewert: 53.6m<sup>2</sup>

hwklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.88m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 355000€

Nebenkosten: 132.91€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at)