



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 177251

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 429000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

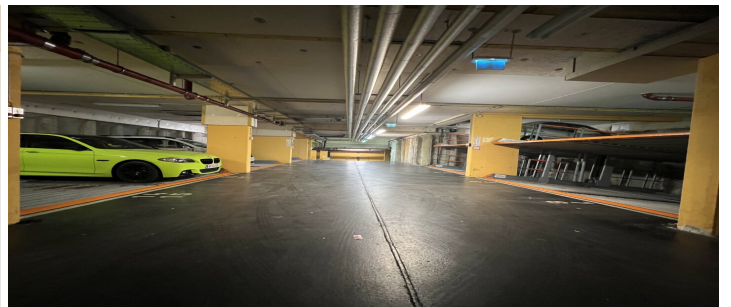
Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Nutzfläche: 72.45m²

72m² Wohnung mit Loggia, 3 Zimmern: für 429.000 ?



Diese wunderschöne Immobilie befindet sich in der begehrten Gegend von 1160 Wien und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Die 72,45m² 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. Zudem verfügt die Wohnung über 2 separate WCs, was insbesondere für Familien oder Paare von Vorteil ist.

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 vorhanden.

Vom Vorraum aus gelangt man zentral in alle Zimmer. Rechter Hand gelangen Sie in das sonnendurchflutete Wohnzimmer mit Küchennische und und Ausgang zur Loggia. Links vom Eingangsbereich befinden sich die zwei gleich großen Schlafräume. 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

Die Betriebskosten betragen derzeit ca. ? 2,21/m² netto und die Reparatur-Rücklage beträgt derzeit ca. ? 0,90/m².

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Küchennische
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- separats WC
- Abstellraum
- Loggia

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-realty.at. Unser Büro erreichen Sie unter office@thurner-realty.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: 1,2% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

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 <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <2.000m Kinder <500m Schulen

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

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

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

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <5.000m Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzfläche: 72.45m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 53.6m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.88m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 429000€

Nebenkosten: 159.77€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at