

**Sonnige 2-Zimmer Loggienwohnung -
Modernisierungsbedarf gegeben!**



Loggia 8,05 m² Ansicht I

Objektnummer: 0001010525

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1981
Wohnfläche:	55,42 m ²
Nutzfläche:	63,47 m ²
Gesamtfläche:	63,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	248.000,00 €
Betriebskosten:	94,81 €
Heizkosten:	95,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Jaksch

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517
H +43 664 60 517 5

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur











Objektbeschreibung

In einer **sehr gepflegten Wohnhausanlage** aus dem Jahr 1981 präsentiert sich diese helle und **freundliche 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 4. Liftstock** als ideales Zuhause für Singles, Paare oder auch als wertbeständige Anlage. Die **Ausrichtung** der Wohnräume befinden sich **zu einer ruhigen Seitengasse**. Die Wohnung besticht durch ihre **angenehme Helligkeit**, ihre schöne Ausrichtung sowie durch eine **durchdachte und zentral begehbbare Raumaufteilung**.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 55,42 m²** bietet die Wohnung zwei **gut geschnittene Zimmer in ausgewogener Größe**, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Eine **südseitig ausgerichtete Loggia von ca. 8 m²** gestattet genügend Platz und ist direkt vom Wohnraum aus begehbar – ideal für sonnige Stunden und entspannte Momente im Freien. Außenjalousien an allen Fenstern sorgen für effektiven Sonnenschutz. Gesichert wird die Wohnung durch eine hochwertige Sicherheitstüre.

Die Wohnhausanlage bietet einen großzügigen, liebevoll begrünten Innenhof – eine grüne Oase mitten im urbanen Raum. Zusätzlich stehen ein eigenes Kellerabteil, sowie eine Waschküche und ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Da die Wohnung zuletzt von einer älteren Person bewohnt wurde, sind gewisse Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Dies bietet sich damit die Möglichkeit, das Erscheinende und die Ausstattung ganz nach seinen persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Eine Garage befindet sich direkt im Haus und kann – **je nach Verfügbarkeit** – separat angemietet werden.

Die Wohnung steht zum sofortigen Bezug bereit und wartet auf ihre/n neue/n Besitzer/in!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail und Telefonnummer bearbeitet werden können!