

**Erstbezug nach umfassender Renovierung -  
Loggia-Wohnung in ruhiger Lage in Wiens 7. Bezirk**



**Objektnummer: 1748/93**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1070 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1930                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 54,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,60                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 435.000,00 €                    |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                 |

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

### Provisionsangabe:

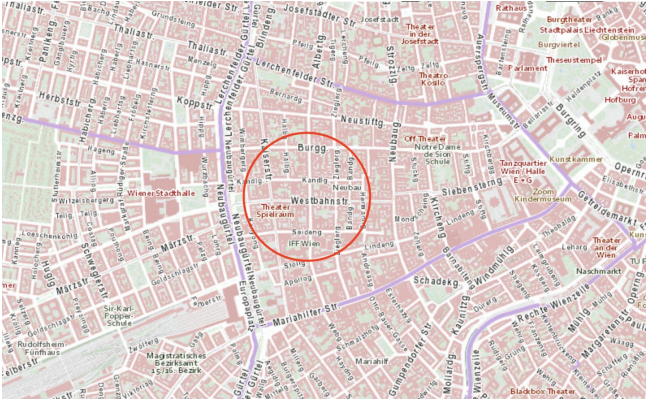
3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

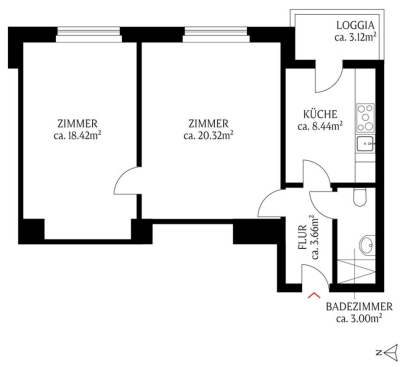
### Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Klein, aber fein - diese Wohnung mit rund 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 2025 umfassend revitalisiert und steht nun für einen Erstbezug nach Renovierung sowie ein neues Kapitel für Ihre künftigen Bewohner:innen bereit. Geboten werden ein passendes Maß an Wiener Tradition in Form von klassischem Fischgrät-Parkett und dezenten Stuckaturen, eine idyllische kleine Loggia mit Platz für ausreichend Grün sowie hochwertiges angesagtes Interior, wohin der Blick auch fällt. Vom ansprechenden Foyer aus erreichen Sie die voll ausgestattete Küche, in der Sie einen gemütlichen Essbereich schaffen können und die sich auf die kleine, charmante Loggia hinaus öffnet, darüber hinaus ein großes, helles Wohnzimmer, das auf kreative Einrichtung und individuelle Entfaltung wartet, sowie angeschlossen ein ruhig gelegenes, angenehm großes Schlafzimmer. Zu guter Letzt steht Ihnen ein komfortables neues Badezimmer mit verglaster Walk-In-Dusche samt Regenbrause, Toilette und Waschtisch zur Verfügung. Sehr gemütlich wirkt die rund 3 m<sup>2</sup> große Loggia, ein idyllischer Rückzugsort mit jeder Menge Ruhe - und das mitten in der Stadt - sowie wunderbarer, stimmungserhellender Sonne schon in den Morgenstunden. Die Wohnung befindet sich im hinteren Gebäudetrakt, von der Straße abgewandt, erreichbar bequem über einen Aufzug und verfügt auch über ein praktisches Kellerabteil. Sie präsentiert sich alles in allem als eine "herzige", neu renovierte Immobilie im "hippen" 7. Bezirks Wiens, ideal für Paare oder Singles egal welchen Alters geeignet.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

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

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap