

## 2-Zimmer-Stadtwohnung mit Freifläche – zentral und ruhig gelegen



Wohnküche (virtuell eingerichtet)

**Objektnummer: 3141\_3062**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Berggasse                        |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien                        |
| Baujahr:                      | ca. 2015                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 60,43 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 2,50 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,99                           |
| Kaufpreis:                    | 345.000,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

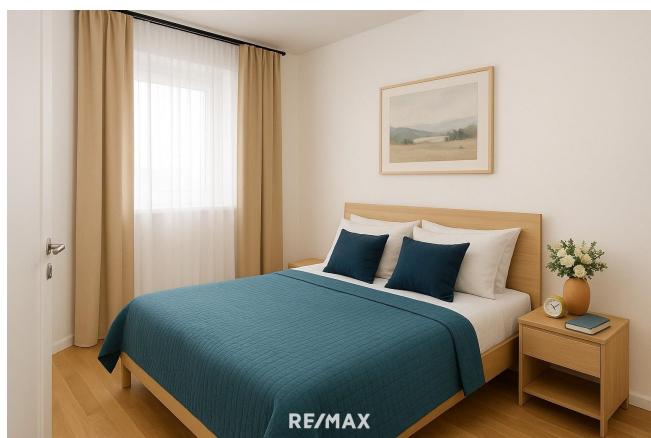
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

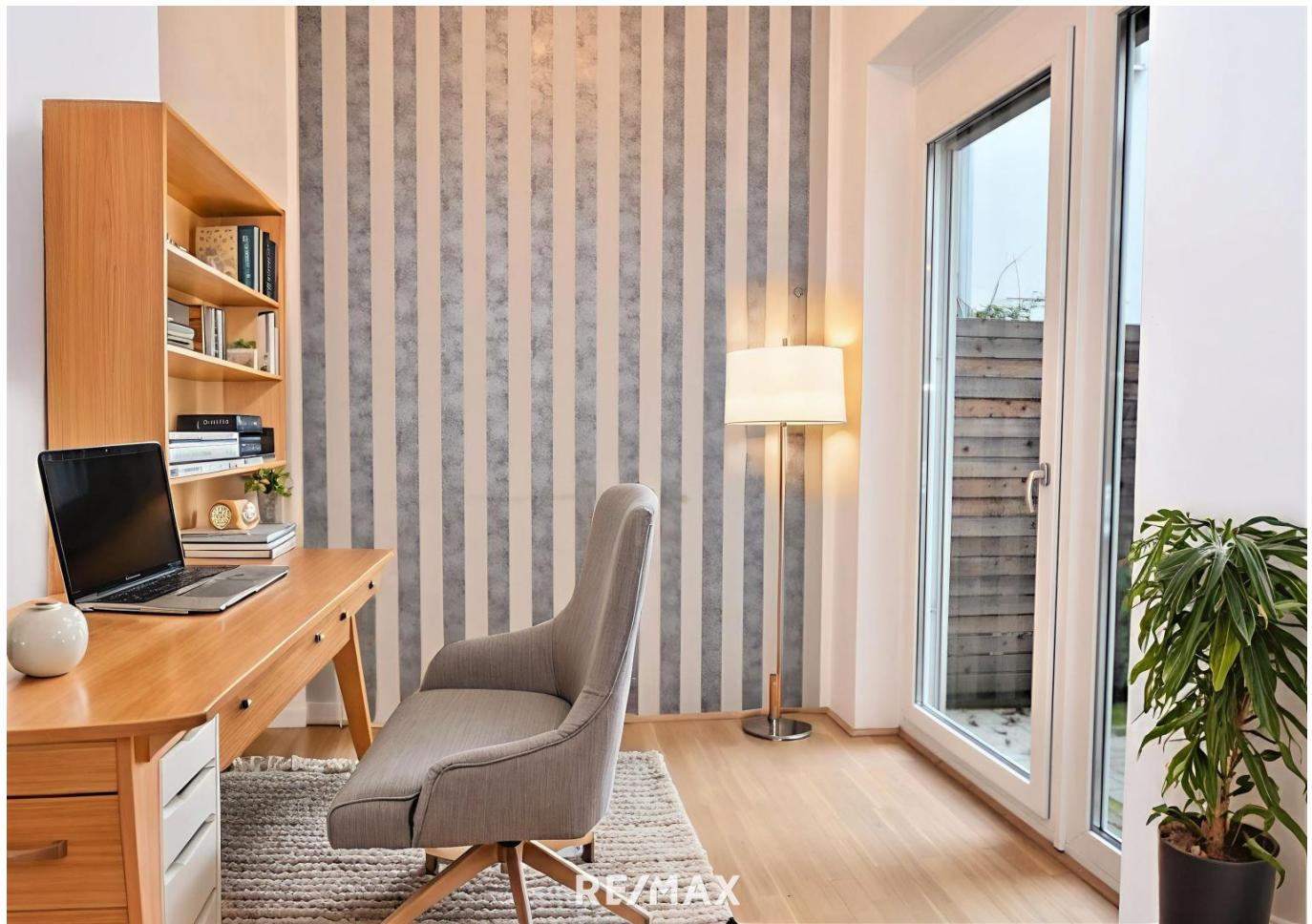


**Mag. Tetiana Motorna**











RE/MAX



# Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Ankommen, wohlfühlen, durchatmen – diese liebevoll gestaltete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet alles, was modernes Stadtleben ausmacht: Stil, Komfort und Ruhe mitten in der Stadt. Die Wohnhausanlage entstand 2016 durch Zu-Um , Neu und Ausbauten des ehemaligen Servitenhofs in bester Lage des 9. Bezirks.

Hier kommen Sie zur 360° Tour: <https://360.remax.at/player/j8g01/de>

**Highlights auf einen Blick:**

- Offener Wohn- und Kochbereich mit freundlicher Atmosphäre
- Wintergarten für besondere Wohnmomente zu jeder Jahreszeit
- Eigener Freihof kann als grüne Oase in der Stadt gestaltet werden
- Flexibles Schlafzimmer/Arbeits- oder Gästezimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche, separates WC, praktischer Abstellraum
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung, 2-fach verglaste Fenster
- Kellerabteil inklusive

Raumkonzept, das begeistert:

Sie betreten die Wohnung über den zentral gelegenen Vorräum, von hier aus erschließt sich der Hauptbereich der Wohnung – der offene Wohn- und Kochbereich, der mit seiner angenehmen Größe und freundliche Atmosphäre viel Raum für individuelles Wohnen und geselliges Beisammensein schafft. Die Küchenzeile ist komplett mit Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und einer Kühl-Gefrierkombination

Angrenzend daran befindet sich der Wintergarten, der den Wohnraum harmonisch erweitert und zu jeder Jahreszeit ein besonderes Wohngefühl vermittelt. Von hier gelangen Sie direkt in Ihren eigenen Freihof – ein geschützter Außenbereich, der zum Durchatmen einlädt und genügend Platz bietet, um Ihre persönliche grüne Oase zu gestalten.

Das zweite Zimmer lässt sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und überzeugt durch seine ruhige Lage.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Dusche, einen Waschtisch, Handtuchtrockner sowie einen Waschmaschinenanschluss und ist in zeitlosem Stil gestaltet. Ein separates WC mit Fenster und Handwaschbecken sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die funktionale und durchdachte Raumaufteilung.

Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, eine Fußbodenheizung, 2-fach-verglaste Fenster sowie ein Kellerabteil komplettieren das attraktive Gesamtbild.

**Top-Lage im Herzen des 9. Bezirks:**

Die Wohnung am Rande des sehr beliebten Servitenviertels gelegen, vereint urbane Lebensqualität mit einer entspannten Wohnatmosphäre. Nur wenige Schritte entfernt fließt der Donaukanal vorbei – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder entspannte Stunden am Wasser. Liechtensteinpark und Augartenpark sind ebenfalls schnell erreichbar.

**In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen:**

Supermärkte, Apotheken, Cafés, Restaurants und Bars. Die Universität Wien und weitere Bildungseinrichtungen liegen nur einen kurzen Spaziergang entfernt – optimal für Studierende, Berufstätige oder Stadtliebhaber.

**Perfekte öffentliche Anbindung:**

- U-Bahn: U4 Roßauer Lände, U2 & U4 Schottenring
- Straßenbahnlinien: 1, D, 2, 71
- Buslinien: 40A, Nachtlinie N38

Die Wiener Innenstadt, der Prater oder die Donauinsel sind so in wenigen Minuten erreichbar.

**Fazit – Urbanes Leben trifft Ruhe:**

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist Ihr Rückzugsort mitten in der Stadt. Ideal als Eigenheim, Starterwohnung oder Anlageobjekt. Hier verbinden sich Komfort, Charme und perfekte Infrastruktur auf ideale Weise.

**Jetzt Besichtigungstermin sichern und Ihr neues Zuhause entdecken!**

**Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.**

**Doppelmaklertätigkeit:**

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

**Haben Sie schon eine Finanzierung?**

Wenn nicht, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie herausholen können!

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust.,

**ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben  
gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf: 44.9 kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse  
Heizwärmebedarf: B Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.99 Klasse Faktor  
Gesamtenergieeffizienz: B**