

**ERSTBEZUG NACH SANIERUNG - Moderne  
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Herzen des 2. Bezirks!**



**Objektnummer: 7772/687**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,48 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,64 €
<b>Heizkosten:</b>	47,04 €
<b>USt.:</b>	24,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

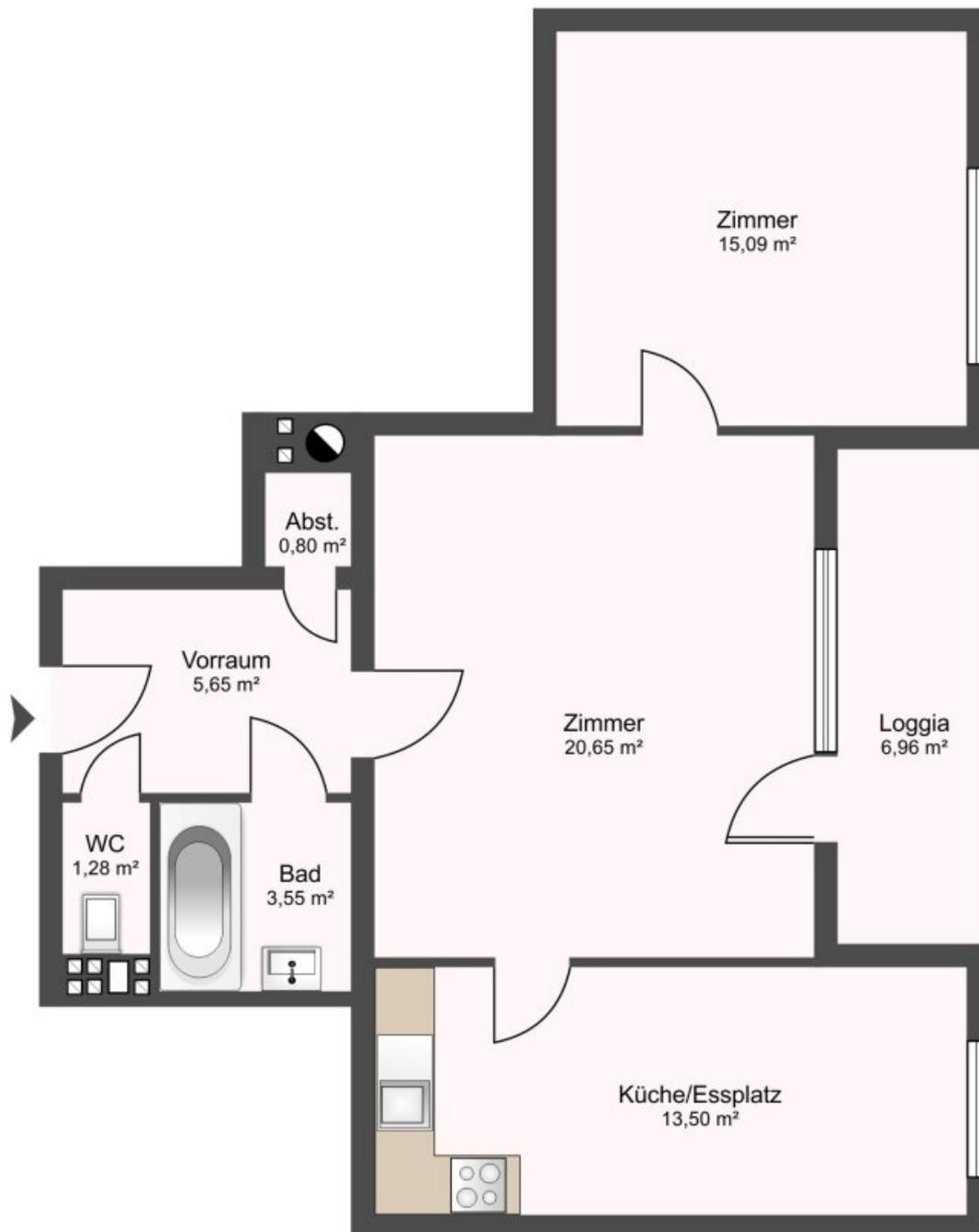


**Elena Wippel**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz

T +43 676 66 210 66





## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, vollsanierte **2-Zimmer-Wohnung** in der **Nordbahnstraße 18, 1020 Wien**, bietet modernes Wohnen in einem der aufstrebendsten Viertel Wiens. Mit einer großzügigen Wohnfläche von **67,48 m<sup>2</sup>** überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und eine verglaste Loggia, die zum Entspannen einlädt.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den **Vorraum**, der ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem praktischen **Abstellraum**, dem modernen **Badezimmer**, dem separaten **WC** und dem lichtdurchfluteten **Wohnzimmer** – dem Herzstück der Wohnung. Dieses wird nach der Sanierung durch hochwertige Materialien und moderne Designelemente bestechen und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Direkt an das Wohnzimmer angrenzend befinden sich ein **Schlafzimmer** sowie eine separate **Küche**, die beide zentral begehbar sind. Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, die Küche in das Wohnzimmer zu integrieren und so eine großzügige **Wohnküche** zu schaffen. Dadurch kann ein weiteres Zimmer gewonnen werden, das sich ideal als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Von der verglasten Loggia aus genießen Sie einen geschützten Außenbereich, der zum Entspannen oder als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann.

## Raumaufteilung

- **Vorraum:** 5,56 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 3,55 m<sup>2</sup>
- **WC:** 1,28 m<sup>2</sup>
- **Wohnzimmer/Wohnküche:** 20,65 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1:** 15,09 m<sup>2</sup>
- **Küche/Zimmer 2:** 13,59 m<sup>2</sup>

- **Loggia:** 6,96 m<sup>2</sup>

## Highlights der Wohnung

- **Erstbezug nach Sanierung**
- **Verglaste Loggia** für zusätzlichen Wohnkomfort
- **Flexible Raumaufteilung** mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten
- **Nachhaltige Materialien** und hochwertige Verarbeitung
- **Zentrale Lage** mit hervorragender Infrastruktur

Die umfassende Sanierung schließt alle wesentlichen Bereiche ein, von der Elektrik und den Installationen bis hin zu den Oberflächen wie Böden und Wänden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung in 1020 Wien und machen Sie Ihren Traum vom Wohnen wahr!

**Senden Sie uns gerne eine Anfrage per E-Mail.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap