

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in Ruhelage – Sonnig, saniert & bestens angebunden (1050 Wien)



Objektnummer: 4282

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,63
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	154,35 €
USt.:	17,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +4369917655577













Objektbeschreibung

In einem stilvollen, gepflegten Altbau mitten im 5. Bezirk wartet diese frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung auf neue Eigentümer. Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines Hauses in der ruhigen **Anzengrubergasse** – nur wenige Schritte von der **Wiedner Hauptstraße** entfernt.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 71 m²**, großzügigen, **südseitig ausgerichteten Zimmern** und einem **klar strukturierten Grundriss** eignet sich das Objekt ideal für Singles, Paare oder WGs – ob zur Eigennutzung oder als Anlage.

Das Raumkonzept im Überblick:

- Zwei helle, **gleich große Zimmer** mit viel Tageslicht dank Südausrichtung
- Separate, voll ausgestattete **Küche**
- Zentrales **Vorzimmer** mit Zugang zu allen Räumen
- **Frisch saniertes Badezimmer** mit moderner Dusche
- **Separates WC**, ebenfalls neu saniert
- **Praktischer Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Wunderschöner Parkettboden** – frisch geschliffen und versiegelt
- **Lift vorhanden**

Lage & Anbindung:

Die Anzengrubergasse punktet mit ihrer **ruhigen Lage** und gleichzeitig **ausgezeichneter Infrastruktur**:

- U-Bahn: **U1 Südtiroler Platz, U4 Pilgramgasse**
- Schnellbahn & Fernverkehr: **Wien Hauptbahnhof**
- Öffis: Straßenbahnlinien, Busverbindungen in Gehweite

- Nahversorgung: Supermärkte, Cafés, Restaurants, Apotheken, Bäckereien – alles in der Nähe

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap