

**Frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Charme im 3.
Stock (ohne Lift) im 19. Bezirk**



Objektnummer: 4315

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 164,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	16,00 €
Provisionsangabe:	

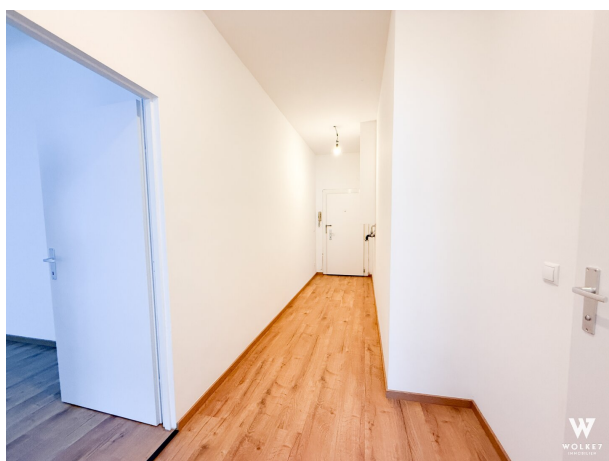
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

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





Objektbeschreibung

Diese helle und einladende 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock eines Hauses aus dem Jahr 1955 (lt. Energieausweis) bietet auf ca. 51 m² ein ideales Zuhause für Singles oder Paare.

Highlights der Wohnung:

- **Frisch saniert:** Die Wohnung präsentiert sich in hochwertigem, modernisiertem Zustand.
- **Gemütliche Wohnküche**
- **Großzügiges Schlafzimmer:** Bietet genügend Raum für ein Doppelbett sowie eine praktische Home-Office-Ecke.
- **Bad mit Dusche und WC**

Weitere Infos:

- Nicht barrierefrei – kein Lift vorhanden.
- **INFO FÜR ANLEGER/INVESTOREN:** Die Wohnbauförderung wurde im Zuge des RGB 71 begünstigt zurückbezahlt!
- Ca. 51 m² Wohnfläche

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn (U4 – Heiligenstadt):** ca. 5 Gehminuten entfernt
- Von hier aus erreichen Sie den Stadtpark, Karlsplatz oder Schönbrunn direkt ohne Umsteigen.
- S-Bahn (S40, S45, u.a.) – Bahnhof Wien Heiligenstadt: ebenfalls in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Ideal für Pendler in Richtung Tulln, Klosterneuburg oder in die Innenstadt.

- Straßenbahnlinie D (Station "Rampengasse" oder "Heiligenstadt"): in 3–4 Minuten erreichbar
- Führt direkt ins Stadtzentrum über Franz-Josefs-Bahnhof, Schottentor bis zum Hauptbahnhof.
- Buslinien (z. B. 11A, 38A, 5B): in weniger als 5 Minuten erreichbar

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Nahversorger, Apotheken, Fitnessstudios (z. B. Manhattan Fitness), sowie Restaurants und Cafés. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Die **Nähe zur A22 und zur Donauufer-Autobahn** ermöglicht zudem eine rasche Anbindung für den Individualverkehr.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: p.silagi@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap