

**Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Lage mit  
perfekter Raumaufteilung für WG | mit Lift**



**Objektnummer: 4352**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1920                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 62,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 154,66 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 3,07                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 259.800,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 125,45 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 15,92 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

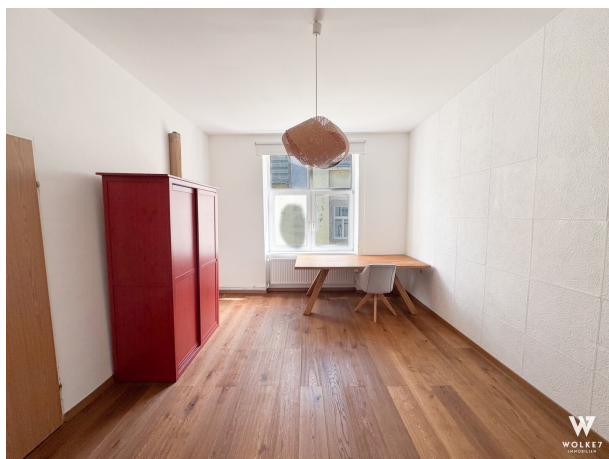
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



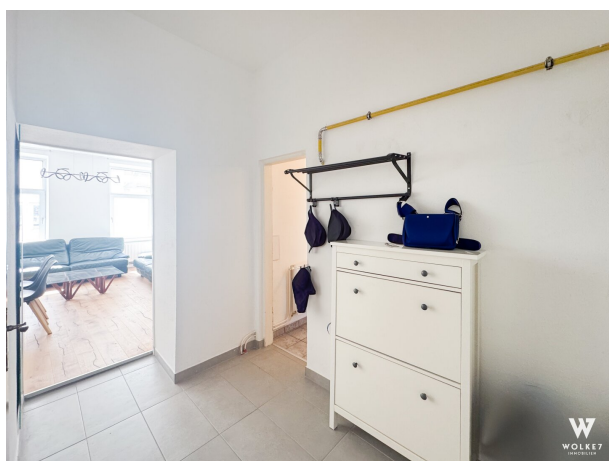
### Wolke 7 Immobilien | Team Wien

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









## Objektbeschreibung

### Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Lage mit perfekter Raumaufteilung

In einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock eines gepflegten Altbaus. Die ca. **62 m<sup>2</sup> große Wohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für **Singles, Paare** als auch für **WGs oder Studierende** bestens geeignet ist.

#### Highlights der Wohnung:

- **Südseitige Ausrichtung** mit viel natürlichem Licht
- **Zwei getrennt begehbare Zimmer** – ideal für WGs
- **Frisch sanierte Nassräume** (Bad & WC)
- **Neue Parkettböden** in Wohn- und Schlafzimmer
- **Fliesenböden** in Küche, Bad, WC und Vorraum
- **Komplett ausgestattete Einbauküche** inkl. Elektrogeräte

- **Optional übernehmbare Einrichtung** (Couch, Esstisch, Geschirr etc.)
- **Gasetagenheizung + zusätzliche Infrarotheizung**
- **Lift im Haus** sowie **abgesperrter Bereich für Kinderwagen & Fahrräder**

#### **Raumaufteilung:**

- Großzügiges **Vorzimmer** mit Zugang zu allen Räumen
- **Getrenntes WC** und **neu saniertes Bad**
- Funktionale **Küche** mit Stauraum und allen Geräten
- **Wohnzimmer** mit Platz für Couch, Esstisch und Homeoffice
- **Schlafzimmer** mit Raum für Doppelbett, Schrank & Schreibtisch
- **Beide Zimmer sind annähernd gleich groß und somit bestens als getrennte Schlafzimmer nutzbar – ideal für WGs.**

Die Wohnung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in einer hervorragend angebundenen Umgebung mit viel Grün in der Nähe.



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

**Kaufpreis: EUR 259.800 Euro**

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

**Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer



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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap