

**Grüne Ruheoase mitten im 2. Bezirk – 2-Zimmer-Wohnung
mit Loggia, Top-Grundriss & Vollmöblierung inklusive!**



Objektnummer: 4326

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,27 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,69
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	124,93 €
USt.:	12,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



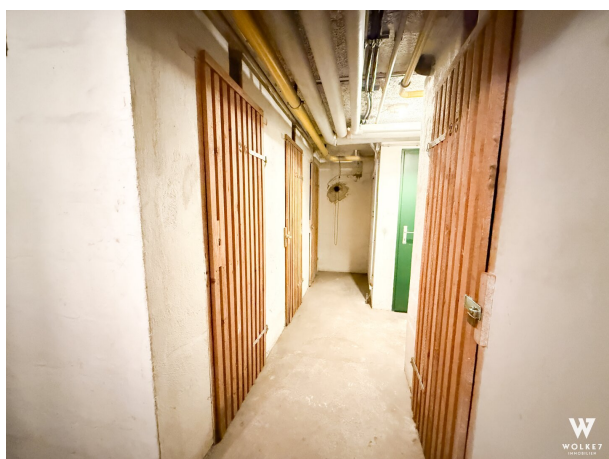
Sharleena Hummel

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









Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen des 2. Wiener Bezirks – einem der charmantesten und lebenswertesten Grätzl der Stadt! Zwischen Augarten, Donaukanal und Innenstadt erwartet Sie diese **lichtdurchflutete 2-Zimmer-Neubauwohnung** mit einem **seltenen Highlight: einer rund 5 m² großen Loggia mit herrlichem Grünblick** – ein echtes Stück Natur mitten in der Stadt.

Ob als **Eigenheim oder Anlageobjekt** – hier vereinen sich Lage, Ruhe und Lebensqualität auf ideale Weise. Und das Beste: **Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben – ohne Aufpreis!** Einfach einziehen und wohlfühlen.

Ihre neue Wohnung auf einen Blick:

- **Wohnkomfort im gepflegten Neubau auf ca. 65m²** mit Lift, Garage, Fahrradraum, Gemeinschaftsraum & Waschküche
- **Großzügiges Wohnzimmer (ca. 26m²)** mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof – lichtdurchflutet und gemütlich
- **Ruhiges Schlafzimmer**, ebenfalls hofseitig mit herrlichem Grünblick
- **Seltene verglaste Loggia** (ca. 5,5 m²) – genießen Sie Ihre persönliche Auszeit mitten in der Stadt
- **Separate, vollausgestattete Küche** mit Fenster
- **Badezimmer mit Badewanne, separates WC**
- **Abstellraum**
- **Optimal geschnittener Grundriss:** Alle Räume sind zentral vom Flur aus begehbar
- **Komplett möbliert – stilvolle Einrichtung im Kaufpreis inkludiert!**
- **Ausgezeichnete Infrastruktur** – perfekte Anbindung an Öffis, Nahversorgung, Freizeitangebote
- **Zusätzlicher Wasch- und Trockenraum**

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das Stadtleben lieben, aber auf Ruhe, Qualität und ein Stück Natur nicht verzichten wollen.

Kaufpreis: EUR 429.000- (VB)

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 <500m

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