

**Anlegerhit, 45m² Wohnung in 1020 Wien - separate Küche -
3 Gehminuten zum Augarten!**



Objektnummer: 4411

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	219.700,00 €
Betriebskosten:	109,96 €
USt.:	12,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Konstantin Zengerer

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

T +43 676 3727579





Objektbeschreibung

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und Grünblick im 2. Bezirk

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock im beliebten 2. Bezirk bietet auf ca. 45 m² alles, was man für ein angenehmes Stadtleben braucht – auch als stilvoller Rückzugsort oder wertbeständige Investition.

Die Wohnung befindet sich im dritten Stock und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung. Der helle Wohnbereich ist mit einem gepflegten Parkettboden ausgestattet und schafft eine wohnliche Atmosphäre. In der separaten Küche sorgt ein robuster Kunststoffboden für einfache Pflege und Alltagstauglichkeit.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht und gute Belüftung sorgt. Hier können Sie in der Badewanne entspannen und zur Ruhe kommen. Ein Aufzug bringt Sie bequem in die dritte Etage – ein Komfortmerkmal, das besonders in der Vermietung geschätzt wird.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind schnell erreichbar. So sind Sie bestens vernetzt und in kürzester Zeit überall in der Stadt.

In direkter Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten – alles in Gehweite. Dank der zentralen Lage, der effizienten Wohnungsgröße und der starken Infrastruktur bietet sich diese Immobilie nicht nur als Eigenheim, sondern auch als renditestarke Option für Anleger an.

Highlights

- **Ruhige Wohnung mit Grünblick im 3. Liftstock** im beliebten 2. Bezirk
- **Praktische Raumaufteilung** mit Parkett im Wohnbereich & Tageslichtbad
- **Sehr gute Infrastruktur** mit Nahversorgung und Öffis in unmittelbarer Nähe

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Kaufpreis: EUR 219.700,- (VB)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

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

Finanzierungsservice:

Unser Finanzierungsservice unterstützt Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Besichtigung und weitere Details:

Für ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen!

Ihr Ansprechpartner:

Konstantin Zengerer

Mobil: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

E-Mail: k.zengerer@w7.immo

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden 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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap