

**Modernes Wohnen mit eigener Garten-Terrasse –  
top-sanierte 2-Zimmer-Wohnung in 1150 Wien | Nähe  
Westbahnhof / Mariahilferstraße**



**Objektnummer: 4406**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,73 €
<b>USt.:</b>	14,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

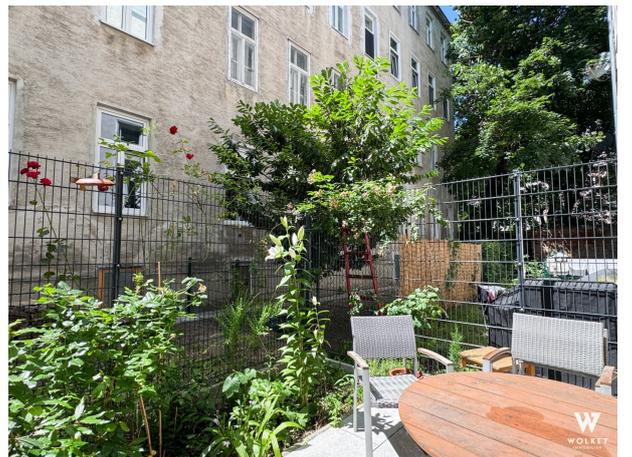
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten und lebendigen Umgebung von 1150 Wien! Diese hochwertig generalsanierte Wohnung aus dem Jahr **2022** befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und vereint modernen Wohnkomfort mit optimaler Lage.

Auf rund **60 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwarten Sie zwei helle, gut geschnittene Zimmer mit einem durchdachten Grundriss – perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien. Die offene Wohnküche mit moderner Einbauküche lädt zu entspannten Abenden und kulinarischen Momenten ein.

Ein absolutes Highlight ist die **ca. 17 m<sup>2</sup> große, private Terrasse**, die direkt von der Wohnung aus zugänglich ist. Sie bietet ausreichend Platz für gemütliche Loungemöbel, eine kleine Outdoor-Ecke oder grüne Gestaltungsideen – Ihre persönliche Wohlfühloase mitten in der Stadt.

Die Ausstattung überzeugt durch **hochwertigen Parkettboden in den Wohnräumen** und **moderne Fliesen** in der Küche sowie im Badezimmer. Dieses ist mit einer stilvollen Dusche ausgestattet. Die Wohnung wird über eine zentrale Gasheizung beheizt, und ein Personenlift im Haus sorgt für barrierefreien Zugang.

### Key Facts:

- **ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 helle Zimmer mit offenem Wohnkonzept**
- **Generalsanierung 2022 – sehr guter Zustand**
- **Private Terrasse mit ca. 17 m<sup>2</sup> Fläche**
- **Moderne Einbauküche**
- **Hochwertige Böden: Parkett & Fliesen**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Lift vorhanden**

- **Top Infrastruktur & beste Anbindung (U-Bahn, Bus, Straßenbahn, Bahnhof)**

## **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an.

Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – **ohne zusätzliche Kosten für Sie!**

Bei Interesse sprechen Sie einfach Ihre Maklerin an – wir kümmern uns um alles Weitere.

**Kaufpreis: € 349.000,-**

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

**Betriebskosten: ca. 179,82€ (inkl. Rep. Rücklagen, Liftkosten)**

## **Ihre Ansprechpartnerin:**

**Nora Ismail, BA**

? +43 676 502 88 24

? [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

*\*\*Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer/Hausverwaltung. Änderungen & Irrtümer vorbehalten.\*\**

**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 <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap