

Lebensqualität pur – 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Grünblick im Herzen des Nordbahnviertels | 1020 | Nähe Rudolf-Bedner-Park/ U1 Vorgartenstraße



Objektnummer: 4427

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,73 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	810.000,00 €
Betriebskosten:	273,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

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

Objektbeschreibung

T +43 676 50 288 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Diese traumhafte, neuwertige Wohnung in der **3. Etage** eines gepflegten Hauses vereint durchdachte Raumplanung, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage im beliebten 2. Bezirk – grün, urban und mit perfekter Infrastruktur.

Mit einer **Wohnfläche von rund 96 m²** bietet diese **4-Zimmer-Wohnung** genügend Platz für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die Großzügigkeit schätzen. Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit Zugang zum **eigenen Balkon** – genießen Sie hier sonnige Stunden mit Blick ins Grüne.

Die **hochwertige EWE-Küche** mit Geräten von **Siemens und Liebherr** lässt keine Wünsche offen und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein.

Drei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Das stilvolle Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen den perfekten Ort zum Entspannen. Die Ausstattung überzeugt mit **edlem Parkettboden** in den Wohnräumen sowie **modernen Fliesen** in Bad und Küche.

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss bietet rund **96 m² Wohnfläche**, einen ruhigen **Balkon mit Blick ins Grüne** und eine ausgezeichnete Lage im begehrten **Nordbahnviertel** – einem der modernsten und familienfreundlichsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens.

Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, stilvollen **Fliesen- und Parkettböden**, sowie einem modernen Badezimmer mit Badewanne – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Die hochwertige **EWE-Küche** ist mit **Siemens- und Liebherr-Geräten** ausgestattet und fügt sich elegant in den offenen Wohnbereich ein.

Ein besonderes Plus: Im Haus befindet sich eine **Photovoltaikanlage**, deren Nutzung freiwillig ist. Für nur **52 € pro Jahr** können Sie sich dem Verein anschließen und damit aktiv zur nachhaltigen Stromnutzung beitragen.

Das **Nordbahnviertel** steht für urbanes Leben mit hoher Lebensqualität – mit grünen Parks, Spielplätzen, Cafés und vielfältiger Nahversorgung direkt vor der Haustür. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bringen Sie rasch in alle Teile der Stadt.

Key Facts

- ca. 96 m² Wohnfläche

- 4 helle Zimmer
- Balkon mit ruhigem Grünblick
- Fliesen- & Parkettböden
- Bad mit Badewanne
- Hochwertige EWE-Küche mit Siemens & Liebherr Geräten
- PVC-Anlage im Haus – freiwillige Nutzung für 52 €/Jahr
- Top-Lage im Nordbahnviertel
- Ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Traum vom Eigenheim auch finanziell reibungslos gelingt, bieten wir Ihnen Unterstützung bei der Finanzierung an. Unser Partner arbeitet mit einer Vielzahl von Banken zusammen und vergleicht für Sie die besten Konditionen – **kostenfrei und unverbindlich**.

Sprechen Sie einfach Ihre Maklerin darauf an – wir kümmern uns um den Rest.

Kaufpreis: € 810.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.

Betriebskosten: ca. 273,85 €

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, BA

? +43 676 502 88 24

? n.ismail@w7.immo

Alle Angaben beruhen 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 <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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap