

**Neuwertige Wohnung in 1200 Wien - Nähe U6 Dresdner  
Straße**



**Objektnummer: 4438**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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  
H +43 676 3727579

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

## Objektbeschreibung

### **Zwei Wohneinheiten in einem – vielseitige Eigentumswohnung in 1200 Wien**

Zum Verkauf steht eine einzigartige Immobilie mit zwei getrennten Wohneinheiten die im Grundbuch als eine Einheit geführt werden. Mit einer Gesamtfläche von ca. 80m<sup>2</sup> bietet sie flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer, Anleger oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten.

#### **Eckdaten:**

- Gesamtfläche: 80m<sup>2</sup>
- Betriebskosten: € 187,03
- Stockwerk: Erdgeschoss
- Heizung: Gastherme
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

#### **Besonderheiten:**

- Zwei separate Einheiten mit eigenem Zugang
- Optimal für Eigennutzung + Vermietung, WG, Homeoffice oder als Kapitalanlage
- Grundbuchlich zusammengelegt, aber baulich getrennt nutzbar

Beide Wohnungen sind modern ausgestattet – mit Einbauküche, zwei Badezimmern, Parkett- und Fliesenböden sowie mehrfachverglasten Fenstern für Ruhe und gute Dämmung.

Dank exzellenter öffentlicher Anbindung (Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof) erreichen Sie die Wiener Innenstadt schnell. Infrastruktur wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Uni und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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

**Kaufpreis:** EUR 315.000,- (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](mailto: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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap