

**Erstbezug nach hochwertiger Kernerneuerung – Stilvolle
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Lage des 20.
Bezirks**



Objektnummer: 4451

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,79 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	127,15 €
Heizkosten:	56,80 €
USt.:	21,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

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











W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese ca. 65 m² große, **komplett kernsanierte Wohnung** befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des 20. Bezirks (Brigittenau) und überzeugt durch hochwertige Ausstattung, modernes Design und eine hervorragende Raumaufteilung.

Highlights der Wohnung:

- **Erstbezug** nach umfassender und hochwertiger Kernsanierung
- **Energieeffiziente 3-fach-verglaste Fenster** – optimaler Schallschutz und Wärmedämmung
- **Edler Echtholz-Boden aus Walnussholz** – zeitlos elegant und warm
- **Klimaanlage von Vaillant** – angenehmes Raumklima auch im Sommer
- **Einladender, heller Eingangsbereich** mit stilvollem Empfangsambiente
- **Große, lichtdurchflutete Wohnküche** mit nagelneuer, moderner Einbauküche
- **Ruhige Loggia (ca. 5 m²)** mit Blick in den weitläufigen, begrünten Innenhof – perfekte Entspannungsoase
- **Separates, modernes WC** mit stilvollen Design-Elementen
- **Luxuriöses Badezimmer** im Marmor-Design mit großzügiger **Regendusche**
- **Praktischer Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Zweiter Abstellraum**, ideal nutzbar als begehbare Garderobe oder Ankleide
- **Geräumiges Schlafzimmer** – ruhig gelegen und optimal geschnitten
- Alle Installationen (Elektrik, Sanitär, Heizung) **neu**
- **Sofort bezugsfertig**

Diese Wohnung ist mehr als nur ein neues Zuhause – sie ist ein stilvoller Rückzugsort mit Charakter und Charme. Jeder Raum wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und verbindet hochwertige Materialien mit modernem Design. Die warme Atmosphäre, das edle Walnussholz, die elegante Marmoroptik im Bad und die ruhige Loggia ins Grüne schaffen ein Wohngefühl, das begeistert. Ob als stilvolles Zuhause für Singles oder Paare, oder als exklusive Investition – hier zieht man nicht einfach ein, hier fühlt man sich sofort angekommen.

Kaufpreis: EUR 299.000,- (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](tel:+4369917655577)

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap