

# Grüne Ruheoase mitten im 2. Bezirk – 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Top-Grundriss & Vollmöblierung inklusive!



Objektnummer: 4474

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1986   |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt   |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <span style="background-color: #28a745; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 45,27 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <span style="background-color: #dc3545; color: white; padding: 2px 5px;">F</span> 3,69                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 399.000,00 €   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 124,93 €   |
| <b>USt.:</b>                         | 12,49 €  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sharleena Hummel**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet (Beispielbild)

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

SHARLEENA HUMMEL

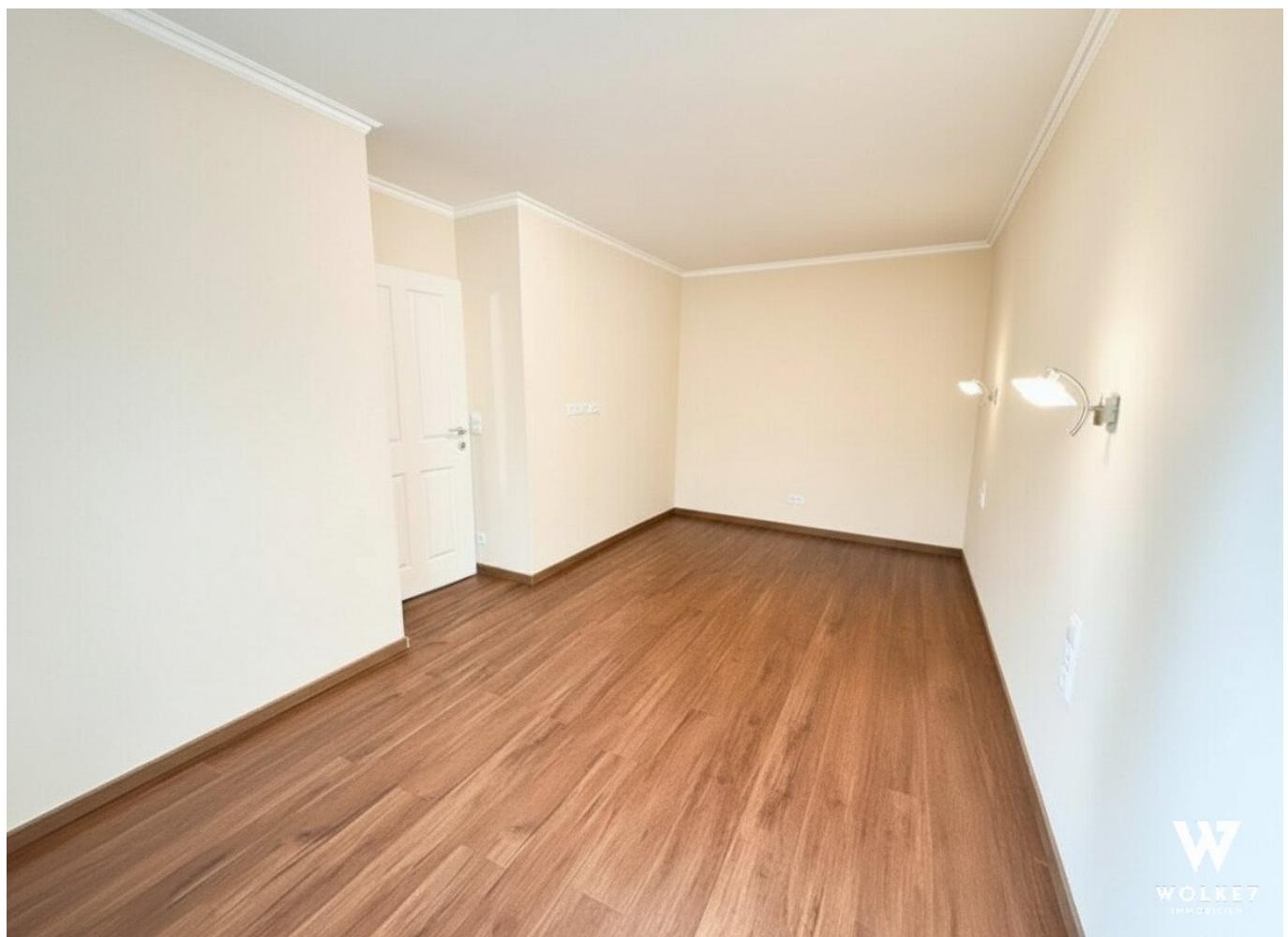
📞 +43 699 176 555 77

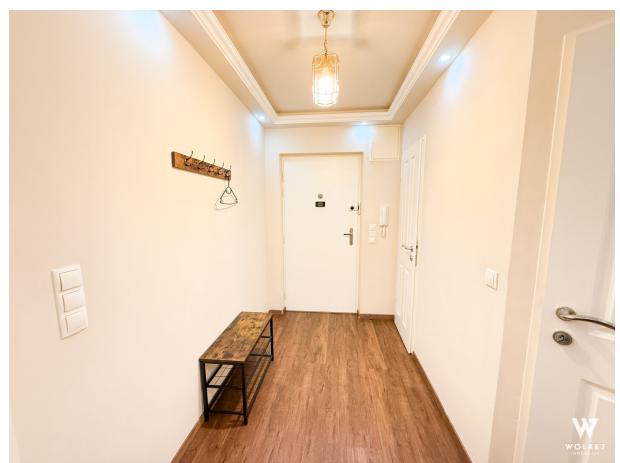
✉️ s.hummel@w7.immo



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN







**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7

# Objektbeschreibung

**Willkommen im Herzen des 2. Wiener Bezirks** – einem der charmantesten und lebenswertesten Grätzl der Stadt! Zwischen Augarten, Donaukanal und Innenstadt erwartet Sie diese **lichtdurchflutete 2-Zimmer-Neubauwohnung** mit einem **seltenen Highlight: einer rund 5 m<sup>2</sup> großen Loggia mit herrlichem Grünblick** – ein echtes Stück Natur mitten in der Stadt.

Ob als **Eigenheim oder Anlageobjekt** – hier vereinen sich Lage, Ruhe und Lebensqualität auf ideale Weise. Und das Beste: **Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben – ohne Aufpreis!** Einfach einziehen und wohlfühlen.

## Ihre neue Wohnung auf einen Blick:

- **Wohnkomfort im gepflegten Neubau auf ca. 65m<sup>2</sup>** mit Lift, Garage, Fahrradraum, Gemeinschaftsraum & Waschküche
- **Großzügiges Wohnzimmer (ca. 26m<sup>2</sup>)** mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof – lichtdurchflutet und gemütlich
- **Ruhiges Schlafzimmer**, ebenfalls hofseitig mit herrlichem Grünblick
- **Seltene verglaste Loggia** (ca. 5,5 m<sup>2</sup>) – genießen Sie Ihre persönliche Auszeit mitten in der Stadt
- **Separate, vollausgestattete Küche** mit Fenster
- **Badezimmer mit Badewanne, separates WC**
- **Abstellraum**
- **Optimal geschnittener Grundriss:** Alle Räume sind zentral vom Flur aus begehbar
- **Komplett möbliert – stilvolle Einrichtung im Kaufpreis inkludiert!**
- **Ausgezeichnete Infrastruktur** – perfekte Anbindung an Öffis, Nahversorgung, Freizeitangebote
- **Zusätzlicher Wasch- und Trockenraum**

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das Stadtleben lieben, aber auf Ruhe, Qualität und ein Stück Natur nicht verzichten wollen.

## **? 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 den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 399.000,- (VB)**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

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

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**SHARLEENA HUMMEL**

? Mobil.: [+43 699 176 555 77](#)

? E-Mail: [s.hummel@w7.immo](mailto:s.hummel@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer

und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap