Hochwertige 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Klimaanlage in 1180 Wien I Nähe Gersthof Bahnhof

Objektnummer: 4482

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Kaufpreis:	279.999,00 €
Betriebskosten:	147,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nora Ismail, B.A.

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

T +43 676 50 288 24

Objektbeschreibung

Diese moderne, stilvolle Wohnung im beliebten 18. Bezirk bietet auf ca. **48,88 m²** **Wohnfläche** und einem **sonnigen Balkon mit ca. 8,67 m²** ein durchdachtes Wohnkonzept mit vielen hochwertigen Details. Perfekt für Singles, Paare oder als elegante Stadtwohnung!

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses und ist **barrierefrei** erreichbar. Die Raumaufteilung mit **2,5 Zimmern** schafft optimale Verhältnisse für Wohnen, Schlafen und sogar Homeoffice. Ein besonderes Highlight ist die exklusive **Tischlerküche mit Siemens-Einbaugeräten**, die nicht nur optisch, sondern auch funktional überzeugt. Ein harmonisches Farbkonzept, edle Materialien und durchdachte Details verleihen der Wohnung ein besonders hochwertiges Ambiente.

Hard Facts:

- **ca. 48,88 m² Wohnfläche**
- **2,5 Zimmer**: Wohnküche, abtrennbarer Schlafbereich, zusätzlicher Raum
- **ca. 8,67 m² Balkon** (südwestlich ausgerichtet)
- **2. Liftstock** (barrierefrei erreichbar)
- **Bad mit Fenster, Walk-In-Dusche mit Glastrennwand, WC & Waschmaschine**
- **2 Einbauschränke**
- **Kellerabteil vorhanden**

Ausstattung & Highlights:

- **Hochwertige Küche mit Siemens-Geräten**
- **Exotisches Wandbild** als einzigartiger Eyecatcher
- **Schlafbereich mit Schiebetüren** elegant abtrennbar
- **Laminatboden aus Echtholz (Nuss)**
- **Fußbodenheizung**

- **Klimaanlage**
- **Elektrische Sicherheitsrollbalken & Lärmschutzfenster**
- **Feueralarm**
- **Südwestlich ausgerichteter Balkon** für sonnige Auszeiten

Top-Lage – Urban & ruhig nahe Gersthof Bahnhof

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe befinden sich **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Parks und Ärzte**, und die ausgezeichnete Anbindung durch den **Bahnhof Gersthof** macht den Standort besonders attraktiv.

Ein ideales Zuhause für alle, die urbanes Leben mit ruhiger Wohnqualität verbinden möchten.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf auch finanziell optimal gelingt, unterstützen wir Sie gerne bei der Finanzierung.

*Unser Partner-Finanzierungsexperte vergleicht für Sie **Top-Konditionen bei zahlreichen Banken – unverbindlich & kostenlos**.*

Sprechen Sie uns bei Interesse einfach an – wir kümmern uns um den Rest.

Kaufpreis: € 279.999,–

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Kauffall fällig)

Betriebskosten: ca. € 147,35 / Monat

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, BA

? +43 676 5028824

?? n.ismail@w7.immo

Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr.

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

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap