

**Elegante Altbauwohnung zentral in Wien Alsergrund |
Ruhige, grüne Oase | Nahe Volksoper | Top öffentliche
Anbindung**



Objektnummer: 4456

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1884
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,12
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	106,63 €
USt.:	10,66 €
Provisionsangabe:	

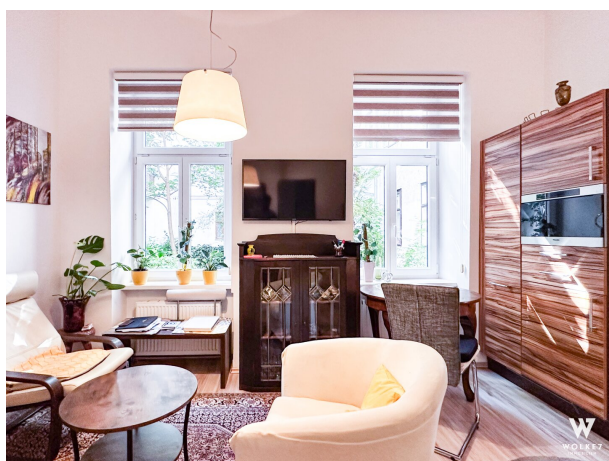
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

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









Objektbeschreibung

Altbau mit Charme – 2-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne

Diese gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung vereint gemütliches Wohnen mit praktischer Ausstattung und einem smarten Grundriss auf rund 47 m². Sie liegt hofseitig im Erdgeschoss eines klassischen Wiener Altbaus und überzeugt durch ihren ruhigen Charakter sowie den Blick in den begrünten Innenhof.

Raumaufteilung & Ausstattung

- ca. **47 m² Wohnfläche**, gut geschnitten auf 2 Zimmer
- **Voll möbliert** – sofort bezugsbereit; nach Absprache auch teil- bzw. unmöbliert erhältlich
- **Helle Räume**, besonders am Nachmittag durch Nordwest-Ausrichtung
- **Angenehmes Raumklima** – natürliche Kühlung dank begrüntem Innenhof
- **Glastür** zwischen Wohn- und Schlafzimmer (Einbau ca. 2023)

Zustand & Renovierung

- Sehr guter Zustand – **kaum genutzt** in den letzten Jahren
- **Renovierung ca. 2010**: Fenster, Böden, Badezimmer, Küche, Therme
- Gepflegtes Bad mit großzügiger Badewanne und Fenster
- Voll ausgestattete Wohnküche inkl. Dampfgarer
- Beheizung über **Gas-Etagenheizung**

Sonstiges

- **Blick ins Grüne**: direkt in den ruhigen, gepflegten Innenhof
- **Attraktiver Kaufpreis**

Nutzen Sie die Gelegenheit, eine charmante, sofort verfügbare Altbauwohnung in sehr gutem Zustand zu erwerben – **ideal als Stadtwohnung oder Starterwohnung, optimal für Singles, Pärchen, Pendler oder als Dienstwohnung.**

Besichtigen Sie jetzt und überzeugen Sie sich selbst!

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.

VERKAUFSPREIS: EUR 279.000,-

BETRIEBSKOSTEN: EUR 167,11 inkl. USt. pro Monat

PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986) zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

ALEXANDER RADEZKY, MA

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

E-Mail: a.radetzky@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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap