

## Belvedere-Flair & Altbau-Luxus – 2 Zimmer zum Verlieben



Objektnummer: 4584

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	259.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

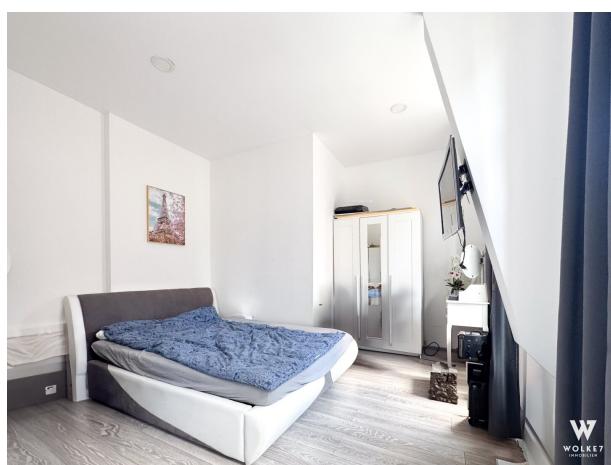
## Ihr Ansprechpartner

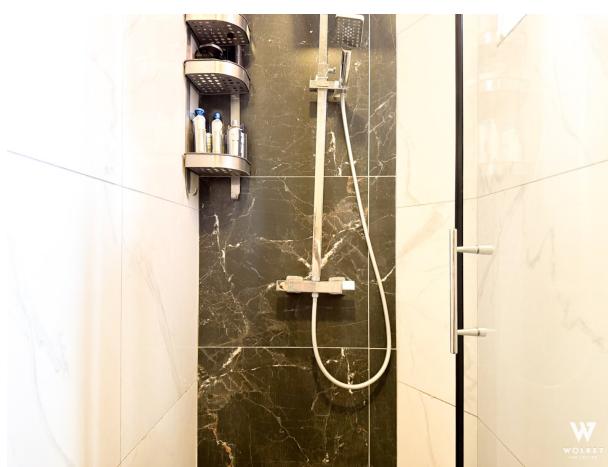


### Wolke 7 Immobilien | Team Wien

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

T +43 660 201 30 23





# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Wohnung im sanierten Altbau – ruhig, hell & bezugsfertig (ca. 50 m<sup>2</sup>)

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines klassisch-eleganten Altbauhauses mit neu gestalteter Fassade und modernisiertem Stiegenhaus. Auf rund **47,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss: ein zentraler Vorräum, ein helles Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC bieten alles, was man für ein komfortables Leben in der Stadt braucht.

Beide Zimmer sind **hofseitig ausgerichtet** und garantieren eine **außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre** – trotz der zentralen Lage. Die Wohnung wurde 2022/2023 vollständig renoviert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Der hochwertige Bodenbelag, moderne Sanitärausstattung sowie die elegante Raumaufteilung machen dieses Objekt besonders attraktiv.

Ob als **Stadtwohnung, erstes Zuhause für Singles oder Paare** oder als durchdachte **Anlageimmobilie** – hier verbindet sich klassischer Altbauflair mit zeitgemäßem Wohnkomfort in einem gepflegten Haus mit Aufzug.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. **47,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- 2 hofseitige Zimmer in **absoluter Ruhelage**
- **4. Stock mit Lift**
- hochwertig **2023 saniert**
- modernes Badezimmer mit **Dusche und WC**
- gepflegter Altbau mit **neuer Fassade und modernisiertem Stiegenhaus**

- angenehme Raumhöhe & großes Fenstermaß
- ideal für **Singles, Studenten, Paare oder als Stadtwohnung**

## **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Altbaujuwel in bester Lage!

## **? 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 259.500,-**

**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 Kontaktdata stellen.

---

## **Team Wolke 7**

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](#)

? E-Mail: office@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://www.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 <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 <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap