

**Helle 2-Zimmer-Wohnung - Zentral begehbar & sofort
beziehbar! I NÄHE HAUPTBAHNHOF -
SONNWENDVIERTEL**



Objektnummer: 4611

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	146,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

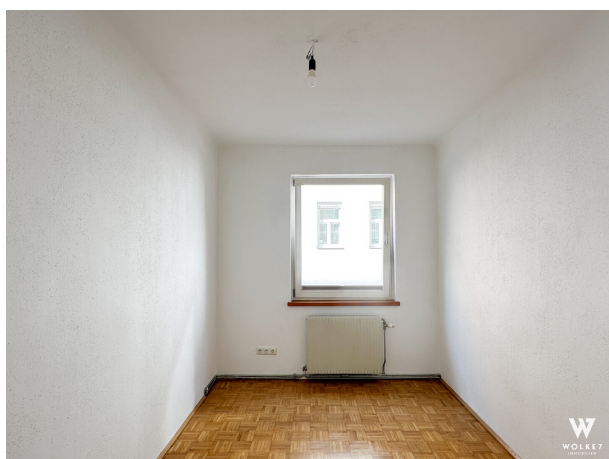
Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

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

T +43 676 50 288 24
H +43 676 50 288 24





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45,15 m² Wohnfläche in ausgezeichneter Lage des 10. Bezirks – nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und dem beliebten Sonnwendviertel entfernt.

Die Wohnung überzeugt durch ihre ideale Raumaufteilung – alle Räume sind vom Vorzimmer aus zentral begehbar.

Das Wohnzimmer ist mit einer gepflegten Schrankwand aus Vollholz Buche bzw. furniert ausgestattet und sorgt für ein warmes Wohnambiente. Die Küche ist mit Herd, Spüle, Geschirrspüler und Kästen für den sofortigen Gebrauch eingerichtet. Das Badezimmer mit Badewanne sowie das separate WC befinden sich im gepflegten Originalzustand.

Besonderheiten:

- Holz-Alufenster (2014 erneuert) mit innenliegendem Sonnenschutz
- Gas-Etagenheizung, Therme erneuert im Dezember 2024
- Parkettboden in den Zimmern
- ca. 3,5 m² großes Kellerabteil
- Waschküche und Fahrradraum im Haus
- Möglichkeit zur Anmietung eines Parkplatzes im Hof (nach Verfügbarkeit)
- Nordseitige Ausrichtung, dennoch hell und freundlich

Durch die zentrale Lage ist eine perfekte Infrastruktur gegeben – zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Schulen sowie beste öffentliche Verkehrsanbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Key Facts:

- Wohnfläche: ca. 45,15 m²
- Zimmer: 2, zentral begehbar
- Keller: ca. 3,5 m²
- Heizung: Gas-Etagenheizung (Therme neu 2024)
- Fenster: Holz-Alu (2014) mit innenliegendem Sonnenschutz
- Boden: Parkett / Fliesen
- Badezimmer mit Badewanne, separates WC
- Waschküche und Fahrradraum vorhanden
- Nähe Hauptbahnhof & Sonnwendviertel

Kaufpreis: € 195.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt. (nur bei Kauf fällig)

Betriebskosten: € 146,34 / Monat

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Wohnung auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen.

Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und bietet Ihnen Top-Konditionen – ohne Zusatzkosten!

Sprechen Sie uns einfach an – wir kümmern uns um alles Weitere.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

Mobil: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

E-Mail: n.ismail@w7.immo

****Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer/Hausverwaltung.
Änderungen & Irrtümer vorbehalten.****

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>

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap