Sonnige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Nibelungenviertel nähe Schmelz

Objektnummer: 4623

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 143,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,41
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	129,77 €
USt.:	12,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sharleena Hummel

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

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Im beliebten Nibelungenviertel, nur wenige Gehminuten von der U3-Station Schweglergasse entfernt, befindet sich diese helle und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines klassischen Altbaus aus dem Jahr 1914. Die Wohnung liegt im obersten Stockwerk (entspricht 4. Obergeschoss) und überzeugt durch ihre ruhige Lage, gute Raumaufteilung und sofortige Bezugsfähigkeit. Es gibt keinen Lift im Haus.

Besonders hervorzuheben sind die neue Gastherme, ein moderner Ofen im Wohnbereich sowie hochwertige Isolierglasfenster vom Tischler. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Die Küche ist separat begehbar, verfügt über ein Fenster und bietet Platz für einen Essbereich. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC, Spiegelschrank, neuer Waschmaschine und neuer Therme ausgestattet. Ein Abstellraum befindet sich in der Wohnung selbst, ein weiterer steht direkt gegenüber am Gang zur Verfügung. Ein zugeordnetes Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Highlights dieser Wohnung:

- **Helle 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss auf ca. 63,88 m² (4. OG, ohne Lift)**
- **Klassischer Wiener Altbau – gepflegter Zustand**
- **Neue Gastherme & Waschmaschine**
- **Moderner Ofen im Wohnzimmer**
- **Isolierglasfenster vom Tischler – sehr guter Wärmeschutz**
- **Separate Küche mit Fenster und Essbereich**
- **Zwei praktische Abstellräume (in der Wohnung & am Gang)**
- **Kellerabteil im Untergeschoss**
- **Fahrrad- und Kinderwagenraum im Haus**
- **Sofort bezugsfrei**

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt ruhig und dennoch sehr gut angebunden: Die U3-Station Schweglergasse erreicht man in wenigen Minuten zu Fuß. Auch die Straßenbahnlinie 9 sowie diverse Busverbindungen befinden sich in der Nähe. Die Hütteldorfer Straße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger, darunter ein Hofer-Markt in fußläufiger Entfernung.

Erholungssuchende finden im nahegelegenen Naherholungsgebiet **Schmelz** ausgedehnte Grünflächen, Lauf- und Spazierwege – ein echtes Plus für sportlich Aktive oder Naturliebhaber.

? 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 275.000,- (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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap