

**Modernes City-Refugium mit Loggia, Parkblick & Garage
im Nordbahnhofviertel | U1 | Str.-Bahn 12, O |**



Objektnummer: 4739

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	399.500,00 €
Betriebskosten:	185,76 €
USt.:	18,58 €
Provisionsangabe:	

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

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage im beliebten Nordbahnviertel

Diese elegante 2-Zimmer-Wohnung liegt in einem modernen Wohnhaus der **Park Residence** – einer der begehrtesten Wohnanlagen im 2. Bezirk, direkt neben dem **Rudolf-Bednar-Park**. Auf rund **44,6 m² Wohnfläche** plus **5,78 m² Loggia** überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss und hochwertiger Ausstattung.

Das Herzstück bildet der **lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zur Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt. Das **ruhige Schlafzimmer**, ein modernes **Badezimmer**, ein separates WC sowie ein praktischer **Abstellraum** sorgen für hohen Wohnkomfort auf kompaktem Raum.

Die Wohnanlage wurde **2013 erbaut** und befindet sich in **sehr gutem Zustand**. Neben einer stilvollen Architektur bietet sie zahlreiche Annehmlichkeiten wie **Fitnessraum, Sauna, Partyraum, Kellerabteil** und eine **eigene Garage** – ein Gesamtpaket, das urbanes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht.

Die Lage im **aufstrebenden Nordbahnviertel** bietet alles, was modernes Stadtleben ausmacht: Nur **5 Gehminuten zur U1-Station Vorgartenstraße**, Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die **Donau**, der **Prater** und der **Augarten** sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten Erholung im Grünen direkt vor der Haustür.

Highlights auf einen Blick:

- **2 Zimmer** mit optimaler Raumaufteilung
- ca. **44,6 m² Wohnfläche + 5,78 m² Loggia**
- **Hochwertiger Parkettboden** und **Fußbodenheizung**
- **Baujahr 2013** – modernes, gepflegtes Wohnhaus
- **Lift** vorhanden (1. Stock)
- **inkl. Tiefgaragenplatz und Kellerabteil**

- **Fitnessraum, Sauna, Partyraum** in der Anlage
- **Ruhige Lage** direkt beim Rudolf-Bednar-Park
- **U1 Vorgartenstraße**, Straßenbahn O und 12 in unmittelbarer Nähe
- Nähe zu **Donau, Prater und Augarten**

Interesse geweckt?

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

Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Kaufpreis: EUR 399.500.- + Garagenplatz (20.000 Euro)

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

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.

Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: 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).

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap