

**Urbanes Wohnen am Grünen Prater – Stilvolle  
2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Ruhelage | WU**



**Objektnummer: 4725**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
USt.:	13,50 €
Provisionsangabe:	

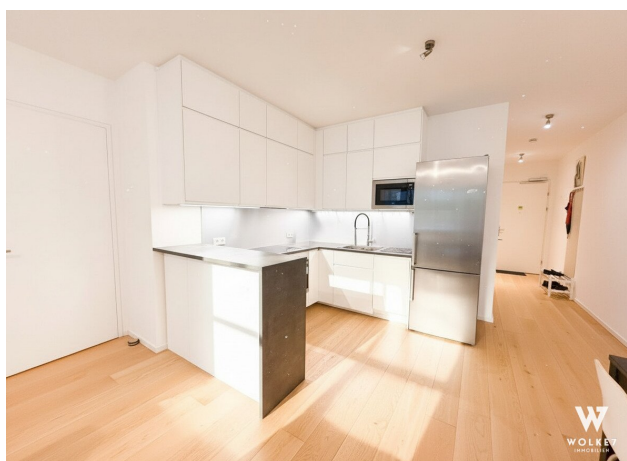
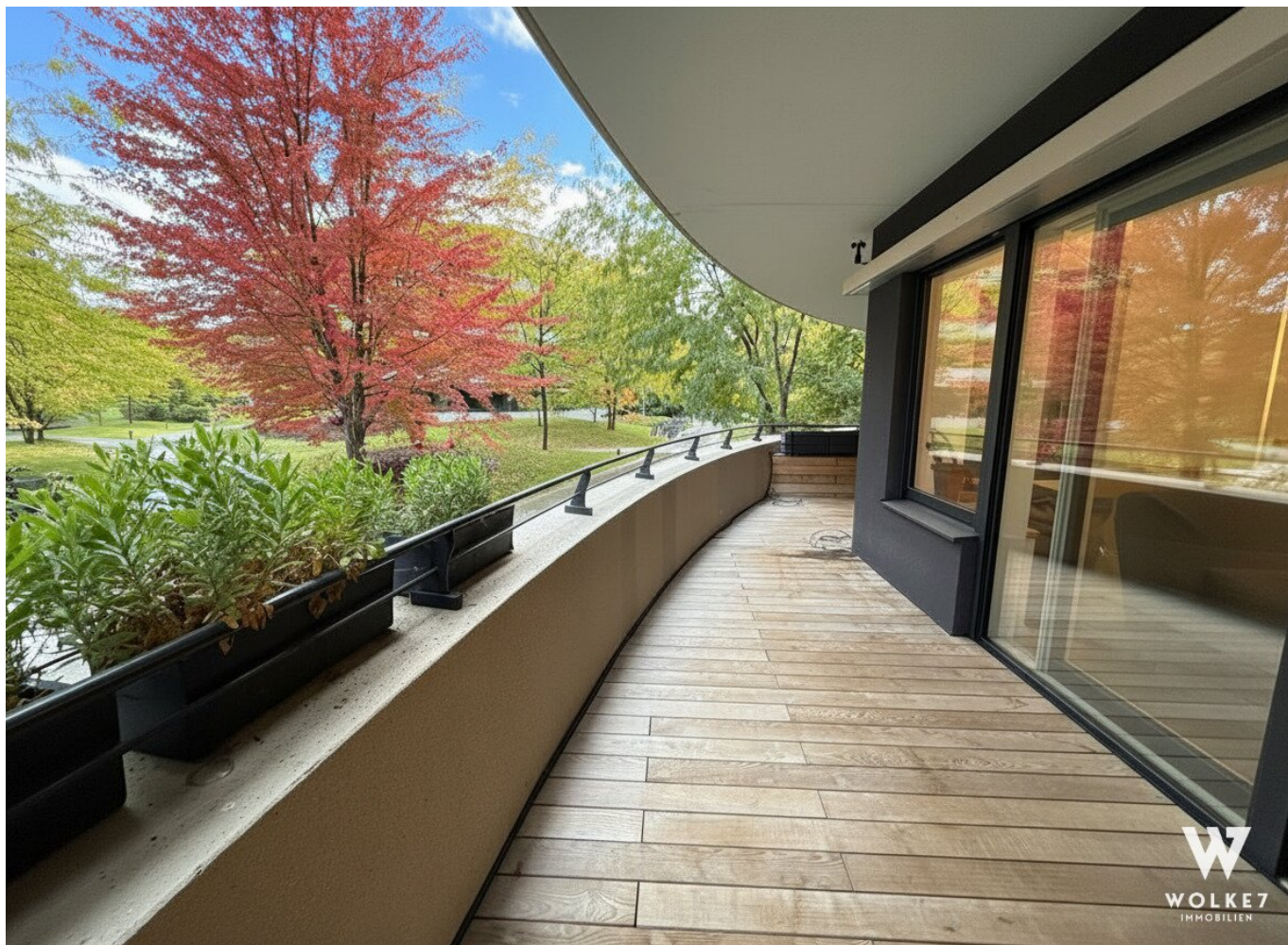
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

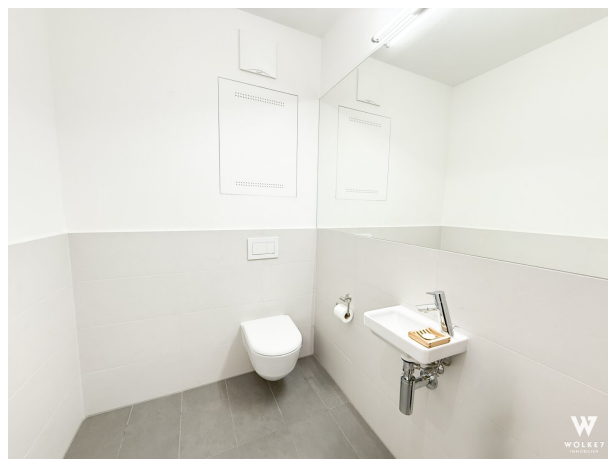
## Ihr Ansprechpartner



**Sharleena Hummel**

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







W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Willkommen im **Viertel Zwei** – einem der begehrtesten Wohnquartiere Wiens, das urbane Lebensqualität mit unmittelbarer Naturnähe verbindet. Direkt am grünen Prater gelegen, bietet diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon ein Zuhause für Menschen mit Anspruch an Ruhe, Komfort und perfekte Anbindung.

## Wohnqualität in Bestlage

Diese ca. **55,4 m<sup>2</sup> große Wohnung** befindet sich im **verkehrsberuhigten Wohnbereich** des autofreien Viertels Zwei und ist ideal für Singles, Paare oder Berufstätige mit Sinn für Lebensqualität. Der knapp **18 m<sup>2</sup> große Balkon** mit Grünblick lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder einem Glas Wein am Abend.

## Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 55,4 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 18 m<sup>2</sup> (südseitig, mit Abendsonne)
- **Zimmer:** 2 – durchdachter Grundriss mit offener Wohnküche und Schlafzimmer
- **Badezimmer:** mit Badewanne, Regendusche und hochwertiger Sanitärausstattung
- **WC:** separat
- **Küche:** voll ausgestattet, modern und funktional
- **Kellerabteil:** ca. 5,5 m<sup>2</sup>
- **Etage:** Erdgeschoss (barrierefrei, alles auf einer Ebene)

## Besondere Merkmale

- **Absolute Ruhelage** – keine Durchzugsstraße, kein Verkehrslärm
- **Südseitige Ausrichtung** mit viel Tageslicht
- **Direkter Zugang zum Prater** – ideale Naherholung direkt vor der Tür
- **Autofreie Umgebung** – familienfreundlich und sicher

- **Tiefgaragenstellplatz** im Haus optional anmietbar

## **Optimale Infrastruktur & Anbindung**

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
  - U2 (Krieau) – 5 Gehminuten
  - Straßenbahnlinie 1
  - Zukünftig Linie 18 (ab 2026)
  - Buslinie 82A
- **City-Nähe:**
  - In **5 U-Bahnstationen am Stephansplatz**
- **Schnelle Anbindung an A22 & A23** – ideal für Pendler

## **Umgebung & Nahversorgung**

- Supermärkte wie Billa, Spar, Hofer – fußläufig erreichbar
- Stadion Center mit vielfältigem Angebot in unmittelbarer Nähe
- Gesundheitszentrum, Apotheke, Kinder- und Allgemeinärzt:innen in der Umgebung
- Cafés, Restaurants und Freizeitangebote im Viertel Zwei & WU-Campus

## **Fazit:**

Ein modernes Zuhause in einem der lebenswertesten Gegenden Wiens – vereint stilvollen Wohnkomfort, Ruhe und perfekte Erreichbarkeit. Ideal für alle, die urbanes Leben mit einem Maximum an Lebensqualität suchen.

## **? 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 499.000,- + 20.000,- Ablöse (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](tel:+4369917655577)

E-Mail: [s.hummel@w7.immo](mailto: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 Exposé 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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap