

**ERSTBEZUG nach SANIERUNG: Exklusive
2-Zimmer-Neubauwohnung mit hochwertiger Ausstattung
und luxuriösem Bad I Nahe Heiligenstadt**



Objektnummer: 4787

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 1972 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 60,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 67,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,53 |
| Kaufpreis: | 438.000,00 € |
| Betriebskosten: | 160,07 € |
| USt.: | 16,01 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

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



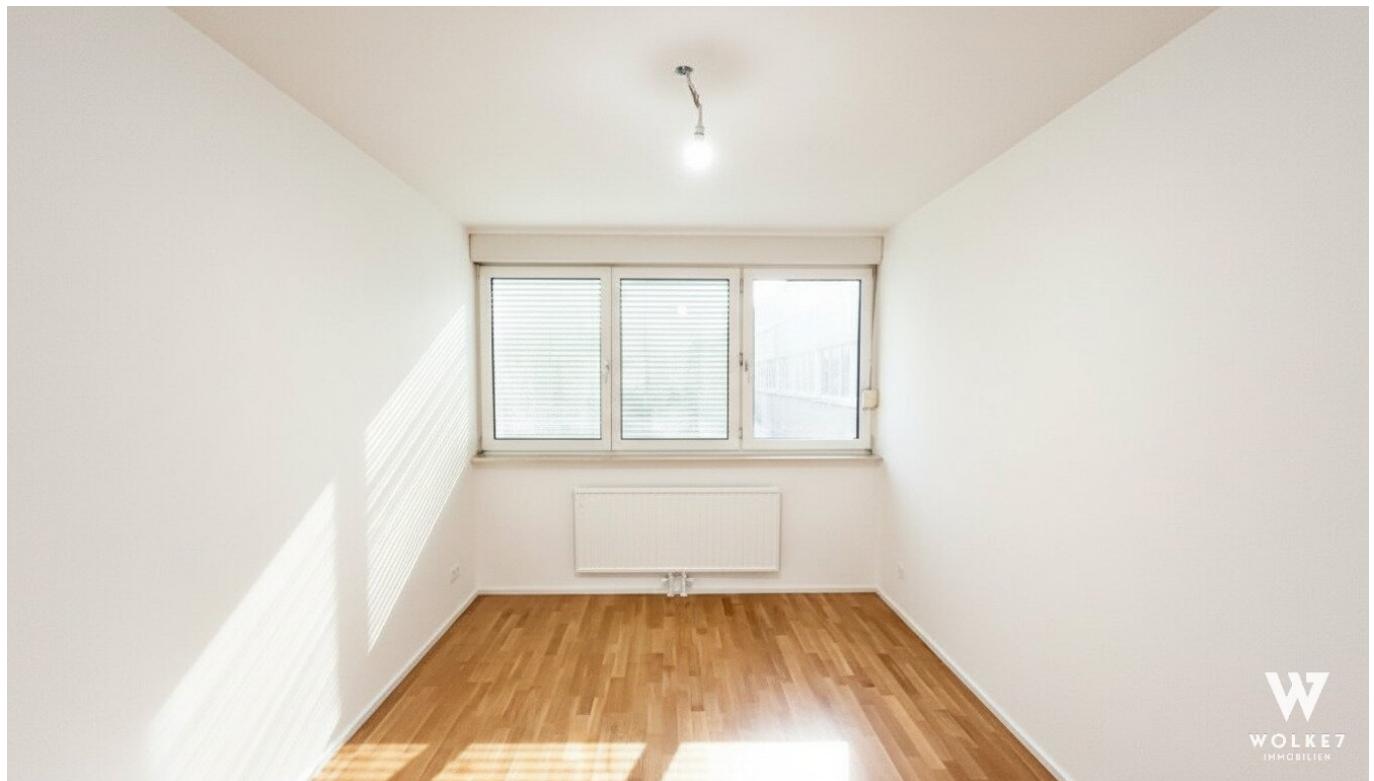
W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

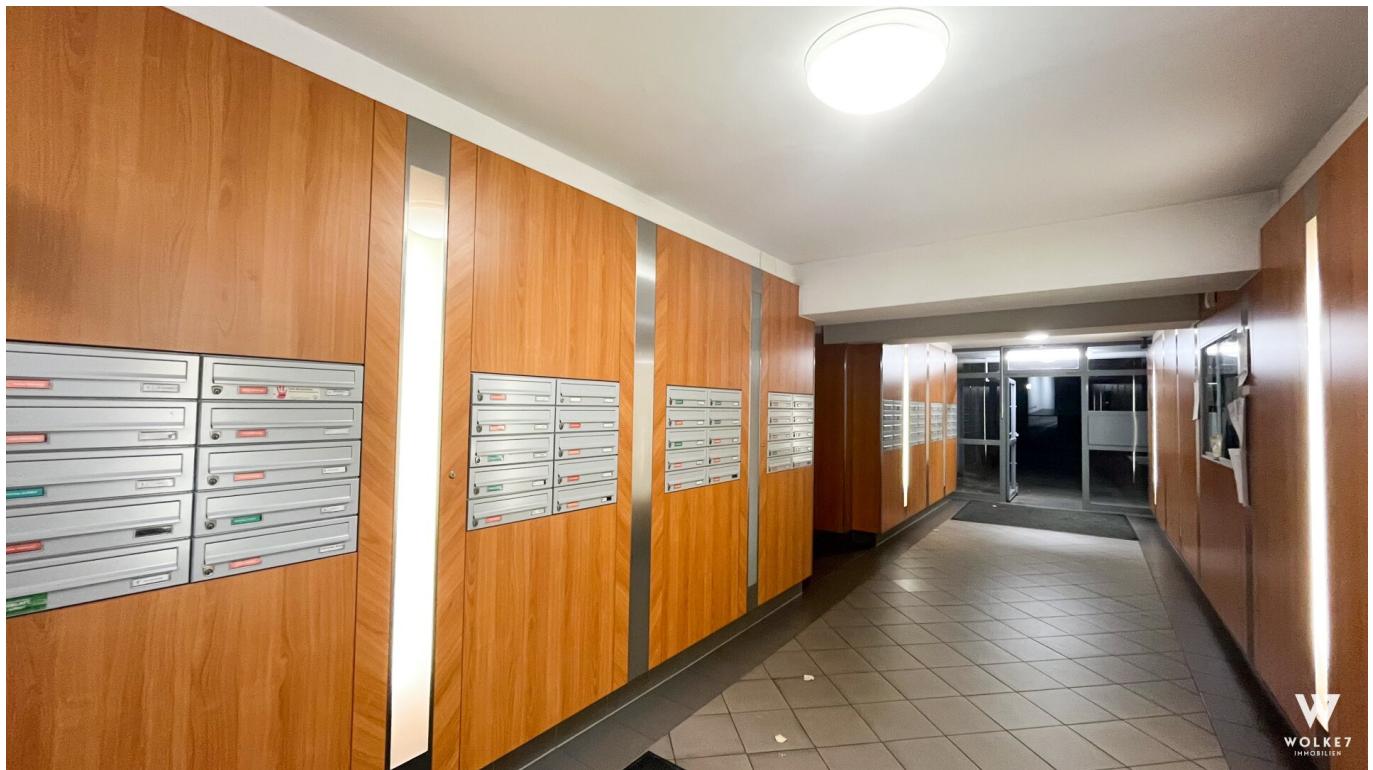


W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte Wohnung besticht durch modernes Design, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept. Auf **ca. 60 m² Wohnfläche** erwarten Sie elegante Details, eine **exklusive Einbauküche** mit modernen Geräten sowie ein **luxuriöses Badezimmer** mit Ausstattung von **Villeroy & Boch**. Dank der **vollständigen Sanierung im Oktober 2025** präsentiert sich die Wohnung im **Erstbezugszustand**: ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Stil und Komfort legen.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Zimmer:** 2
- **Wohnfläche:** ca. 59,10 m²
- **Exklusive Einbauküche** von **XXXL** mit **modernen Geräten** und **2 Jahren Garantie**.
- **Ausstattung:** Geschirrspüler, Herd, Ofen und Tiefkühlschrank – **alles neu** und hochwertig!
- **Badezimmer:** luxuriös ausgestattet mit **Villeroy & Boch**
- **Eleganter und hochwertiger Parkettboden**
- **Keller**
- **Abstellraum**
- **ab sofort Verfügbar**

Technik & Zustand

- **Zustand:** Erstbezug nach kompletter Sanierung (Oktober 2025)
- **Heizung:** Zentralheizung, Fernwärme
- **Neue Strom- und Wasserleitungen**

- Lift

Weitere Vorteile

- **Erstklassige Materialien** und moderne Technik
- Zeitgemäße **Energieeffizienz** durch neue Leitungen und Fernwärme
- **Hochwertige Ausstattung** bis ins Detail
- **Garagenstellplatz:** anmietbar

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, im eleganten 19. Bezirk. In unmittelbarer Nähe liegen der **Wertheimsteinpark**, die **Hohen Warte** sowie die malerischen **Weinberge von Grinzing**. Die **Döblinger Hauptstraße** mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist ebenso schnell erreichbar wie das **Hohe-Warte-Stadion**. Die **U4-Station und S-Bahn-Station Heiligenstadt** sind bequem zu Fuß erreichbar.

? 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 438.000,-

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.

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@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 Kontaktdata 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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap