

**Sonnige 2-Zimmer-Wohnung in 1180 Wien – zentrale Lage  
I Garage inklusive I Nähe Kutschkermarkt & AKH**



**Objektnummer: 4653**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 137,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,16
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	160,63 €
USt.:	16,06 €
Provisionsangabe:	

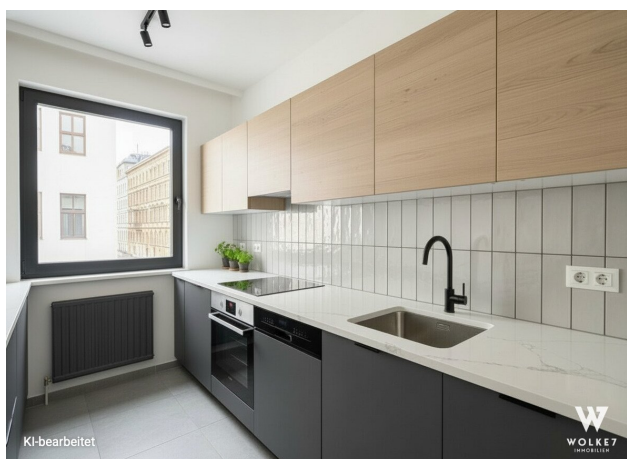
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

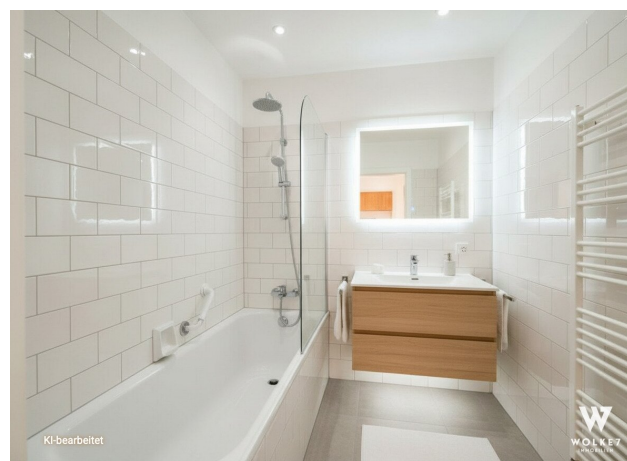


**Nora Ismail, B.A.**

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









## Objektbeschreibung

Diese **südlich ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung** im 2. Stock eines sehr gepflegten Wohnhauses überzeugt durch ihre zentrale Begehrbarkeit, gepflegten Zustand und hervorragende Lage im 18. Bezirk. Mit einer **Wohnfläche von rund 60,6 m<sup>2</sup>** bietet sie ausreichend Platz für Singles oder Paare.

Der helle Wohnbereich mit Parkettboden sorgt für eine freundliche Atmosphäre. Ein Kellerabteil ist ebenso vorhanden wie ein eigener Garagenplatz, der im Zuge des Wohnungskaufes mitgekauft werden muss. Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie Wasch- und Trockenraum stehen den Hausbewohnern zusätzlich zur Verfügung. Beheizt wird die Wohnung über eine Öl-Zentralheizung.

### Key Facts:

- Wohnfläche: ca. 60,6 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer, zentral begehbar
- Südlich ausgerichtet
- Öl-Zentralheizung
- Böden: Parkett & Fliesen
- Kellerabteil vorhanden
- Fahrradraum im Haus
- Waschküche im Haus
- Garagenplatz inkludiert
- Sehr gepflegtes Wohnhaus



## Lage & Infrastruktur:

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

- Straßenbahnlinien 42 (ca. 3 Gehminuten) sowie 40/41 (ca. 6 Gehminuten)
- U6-Station AKH Michelbeuern (ca. 7 Gehminuten)
- AKH Wien (ca. 14 Gehminuten)

Auch die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Der beliebte **Kutschkermarkt** ist nur ca. 3 Gehminuten entfernt und bietet frische Lebensmittel sowie ein lebendiges Marktumfeld. Zahlreiche Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Cafés befinden sich ebenso in der unmittelbaren Umgebung.

## ? 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 269.000,-**

**Kaufpreis Garagenplatz: € 25.000,- (muss im Zuge des Wohnungskaufes mitgekauft werden)**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

**Betriebskosten:** ca. 251,75€ (inkl. Ust, Reperaturrücklage und Garage)

**Heiz- und Warmwasserkosten (inkl. Ust): 159,21€ -> werden mit der Betriebskostenvorschreibung abgerechnet.**

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

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Nora Ismail, B.A.**

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap