# Kernsaniertes Altbaujuwel mit 2 getrennt begehbaren Zimmern | Perfekter WG-Traum | S-Bahn Traisengasse | U6 Dresdner Straße



**Objektnummer: 4878** 

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1200 Wien

1900

Gepflegt Altbau

60,00 m<sup>2</sup>

2

1

D 119,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

E 3,00

239.900,00 €

158,44 €

18,05 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## Wolke 7 Immobilien | Team Wien

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















## **Objektbeschreibung**

# Stilvoll sanierte Altbauwohnung mit 2 zentral begehbaren Zimmern – seltene Gelegenheit im 20. Bezirk

Diese attraktive und gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung umfasst rund **60 m²** und befindet sich im **1. Liftstock** eines klassischen Wiener Wohnhauses in einer aufstrebenden Lage des 20. Bezirks. Die Wohnung wurde im Jahr **2009 kernsaniert**, neuwertig übernommen und bis vor kurzem bewohnt. Für den aktuellen Verkauf wurde sie nochmals **komplett neu ausgemalt**, sodass sie in einem sehr guten und sofort beziehbaren Zustand übergeben wird.

Besonders hervorzuheben – und im Altbau eine **absolute Seltenheit** – ist die **zentrale Begehbarkeit beider Zimmer**. Die beiden großzügigen Wohnräume mit jeweils rund **20 m²** sind damit ideal nutzbar: perfekt für Wohnen & Arbeiten, für Paare oder als **WG-geeignete Raumlösung** mit maximaler Privatsphäre. Die gepflegten **Parkettböden** in beiden Zimmern sorgen für eine warme Wohnatmosphäre, während die durchdachte Aufteilung hohen Wohnkomfort garantiert.

Auch die Lage spricht für sich: ein urbanes Umfeld mit starkem Entwicklungspotenzial, hervorragender Infrastruktur und schneller Anbindung. Die Universitäten **WU Wien** und **SFU** sind mit dem Auto in nur **10 Minuten** erreichbar – ein großer Vorteil für Studierende oder Anleger.

Diese Wohnung verbindet klassischen Altbaucharme, moderne Sanierung und eine selten flexible Raumaufteilung – eine Kombination, die man in dieser Form nur selten findet.

#### Highlights auf einen Blick:

- 60 m² Wohnfläche
- 1. Liftstock
- Zwei große Zimmer (je ca. 20 m²)
- Beide Zimmer zentral begehbar perfekte WG-Eignung
- Moderne Deckenbeleuchtung

- Kernsanierung 2009, laufend gepflegt
- Frisch ausgemalt sofort bezugsfertig
- Parkettböden in beiden Hauptzimmern
- Sehr gute Raumaufteilung für Singles, Paare oder Co-Living
- WU und SFU in nur 10 Minuten mit dem Auto erreichbar
- Aufstrebende Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Die Lage spricht für sich: Die **S-Bahn-Station Traisengasse**, die **U6 Dresdner Straße** sowie mehrere Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Die **Donauinsel** und der **Augarten** sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten für Sport und Erholung im Grünen. Gleichzeitig liegt das **Nordbahnviertel** mit seinen Cafés, Märkten und dem modernen Stadtentwicklungsflair direkt ums Eck. So verbindet diese Wohnung **urbane Infrastruktur** mit **hohem Freizeitwert** – perfekt für Singles, Paare, WGs oder Studierende, die Wert auf Komfort, Flexibilität und Lebensqualität legen.

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 239.900 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

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

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

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.

#### \*\*\*Hinweis zur Darstellung der Immobilie\*\*\*

Einige der dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz virtuell gestaged 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 <500m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

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

## **Nahversorgung**

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

## Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap