

**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:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	239.900,00 €
Betriebskosten:	161,43 €
USt.:	18,53 €
Provisionsangabe:	

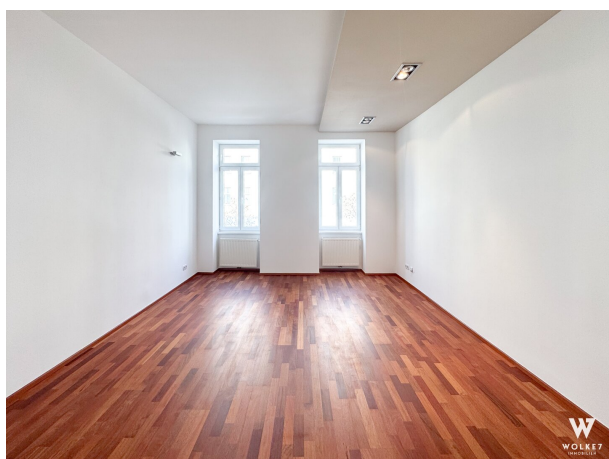
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
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 Begehrbarkeit 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 begehrbar** – 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 **Nordbahnhofviertel** 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.

? 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 239.900,-

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.

Ihr Ansprechpartner:

Theo Bereuter

Team Wolke 7

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

? E-Mail: t.bereuter@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).

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 <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