

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



**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4878**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

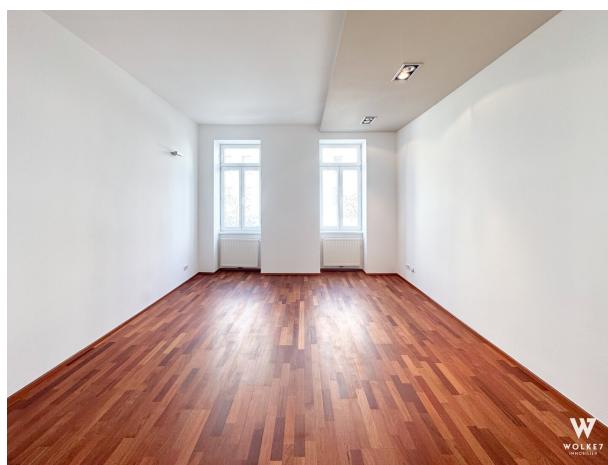
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theo Bereuter, BSc.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

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

Diese attraktive und gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung umfasst rund **60 m<sup>2</sup>** und befindet sich im **1. Liftstock** eines klassischen Wiener Wohnhauses in einer aufstrebenden Lage des 20. Bezirks. Die Wohnung wurde im Jahr **2009 kernsanier**t, 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **1. Liftstock**
- **Zwei große Zimmer (je ca. 20 m<sup>2</sup>)**
- **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 **Nordbahnhviertel** 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](mailto:t.bereuter@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://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 Expose 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