

## **2 Zimmer Wohnung mit separater Küche | Balkon | Optional Stellplatz**



**Objektnummer: 4957**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Gesamtmiete</b>	1.145,63 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.145,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.145,63 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	0,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

PATRICK TIBERIUS SILAGI

📞 +43 699 134 34 730

✉️ p.silagi@w7.immo

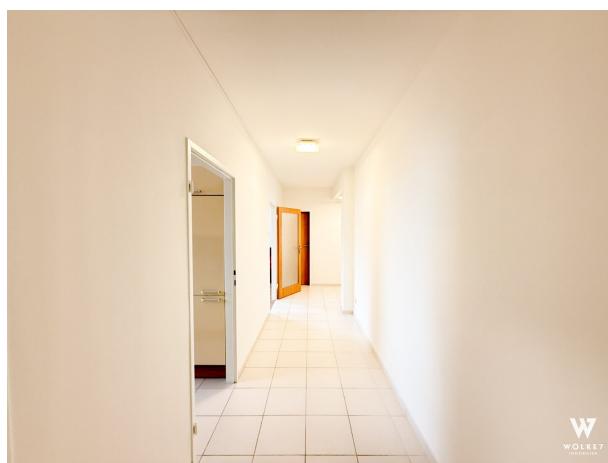


WOLKE 7 IMMOBILIEN

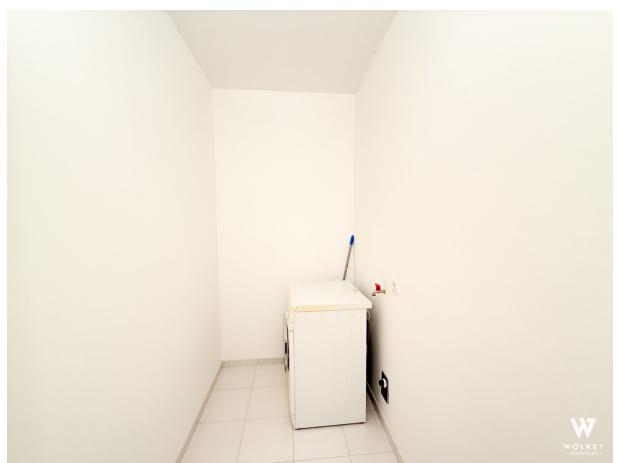




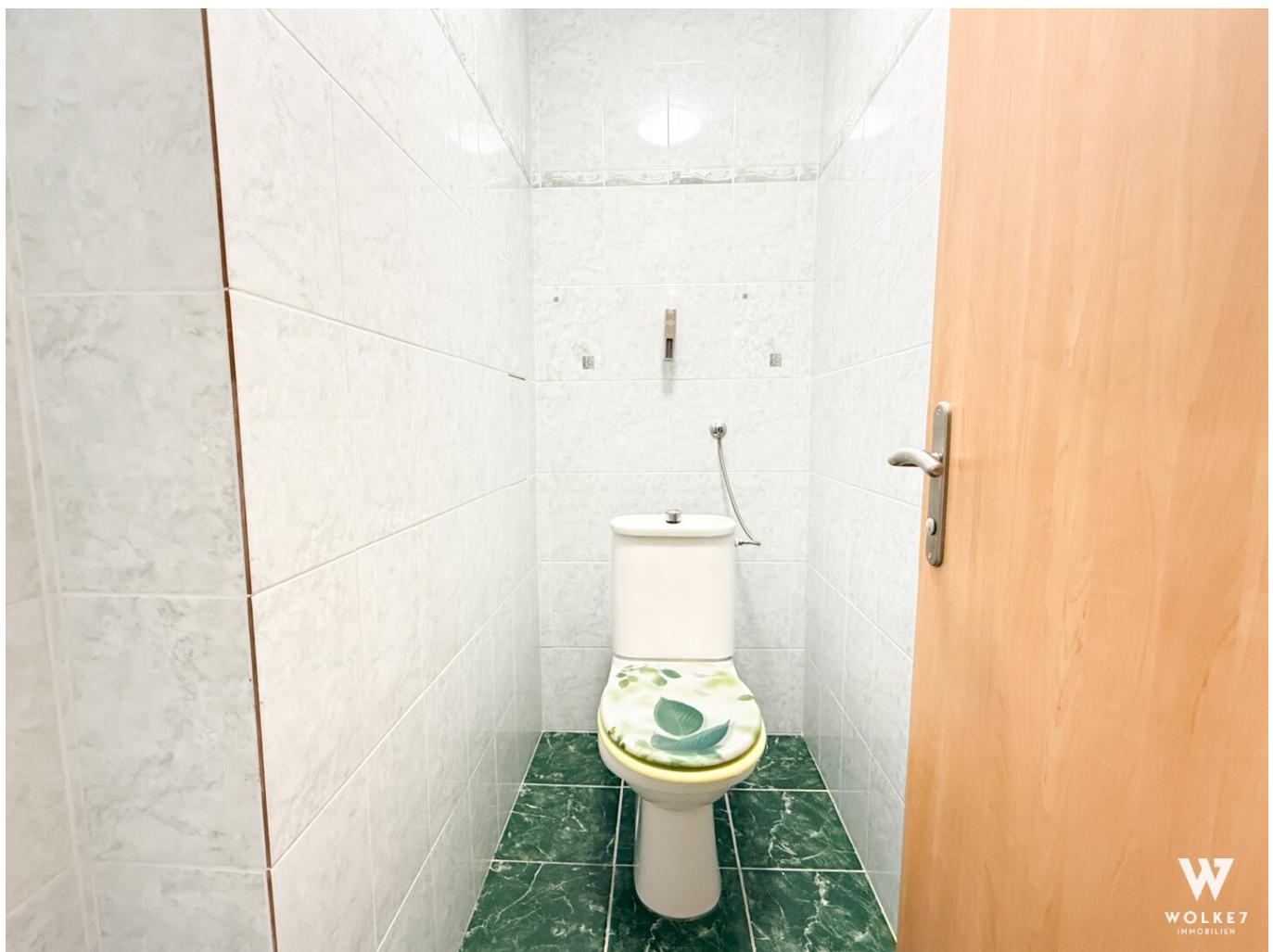
**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71,32 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre großzügige Raumauflistung und die hervorragende Lage im 14. Wiener Gemeindebezirk. Sie befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1974 und bietet alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiges Vorzimmer, das ausreichend Platz für Stauraum und Garderobe bietet. Von hier aus gelangen Sie in die beiden großen, hellen Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – ob als Wohn- und Schlafzimmer oder als Wohnraum mit Büro. Dank der zentralen Begehbarkeit genießen Sie maximale Flexibilität bei der Raumgestaltung.

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und bietet genug Platz. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, und das WC ist separat. Besonders hervorzuheben ist der private Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein eigener Garagenstellplatz rundet den Komfort ab und sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug stets sicher untergebracht ist.

Die Lage der Wohnung ist ideal: Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Straßenbahnstation Lützowgasse, die eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Auch das Goethe-Museum und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem 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.

**Optional kann auch ein Stellplatz angemietet werden für EUR 90,- / Monat**

**Die Warmwasser- und Heizkosten sind in der Miete nicht inkludiert. Die aktuelle**

**Vorschreibung für Warmwasser und Heizung betragen ca. EUR 155,-. Strom, Telefon und Internet sind nicht in der Miete enthalten.**

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap