

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia | Grünblick | Tiefgaragenplatz | 7. Bezirk



Objektnummer: 4999

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,11 €
<b>USt.:</b>	17,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

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



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**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**



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60,4 m<sup>2</sup> Nutzfläche inklusive Loggia im 1. Liftstock eines modernen Wohnhauses (Erstbezug ca. 2009) im beliebten Wien – 7. Bezirk (Neubau).

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse zwischen Kaiserstraße und Neubaugasse und verbindet damit zentrale Lage mit hoher Wohnqualität. Vom Wohnzimmer sowie von der ca. 4 m<sup>2</sup> großen Loggia genießt man einen angenehmen Blick in den liebevoll gestalteten Gemeinschaftsgarten, der eine kleine Grünoase mitten in der Stadt bietet.

## Wohnqualität & Grundriss

Die Wohnung überzeugt durch einen sehr gut durchdachten Grundriss und einen ausgezeichneten Erhaltungszustand.

Alle Wohnräume sind mit Echtholz-Parkettböden ausgestattet, Bad und WC sind hochwertig verfliesst.

Die voll ausgestattete Küche (Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler) ist sofort nutzbar. Ein praktischer Abstellraum mit Einbauregalen sorgt für zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung & Highlights

- 2 Zimmer
- 60,4 m<sup>2</sup> Nutzfläche inklusive Loggia
- 2. Stock mit Lift
- ca. 4 m<sup>2</sup> Loggia
- Ruhige Seitengasse
- Blick ins Grüne / Gemeinschaftsgarten
- Geräumiges Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum mit Einbauregalen

- Echtholz-Parkettboden
- Küche vollständig ausgestattet
- Gaszentralheizung
- Großzügiges Kellerabteil
- Fixer Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (50.000 Euro zusätzlich, nicht obligatorisch)
- Fahrradabstellraum
- Energieausweis vorhanden

## **Lage & Infrastruktur**

Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens:

Zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, wodurch sämtliche Stadtteile rasch erreichbar sind.

## **Fazit**

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer (Singles, Paare, Studierende) ebenso wie für Anleger, die Wert auf Lage, Qualität und langfristige Werthaltigkeit legen.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**Kaufpreis: EUR 399.000,- + Stellplatz (50.000 Euro zusätzlich, nicht obligatorisch)**

**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:**

## **PATRICK TIBERIUS SILAGI**

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

? E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap