

## **Modern saniert & perfekt aufgeteilt: 2-Zimmer-Wohnung zwischen Nestroyplatz und Praterstern**



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5047**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	48,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,67
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

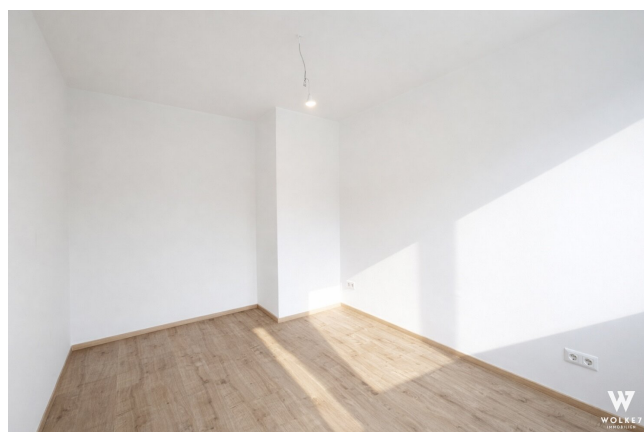
## Ihr Ansprechpartner



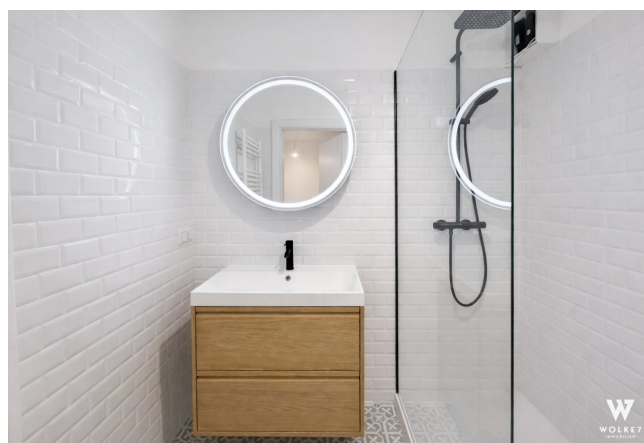
**Daria Savarinska**

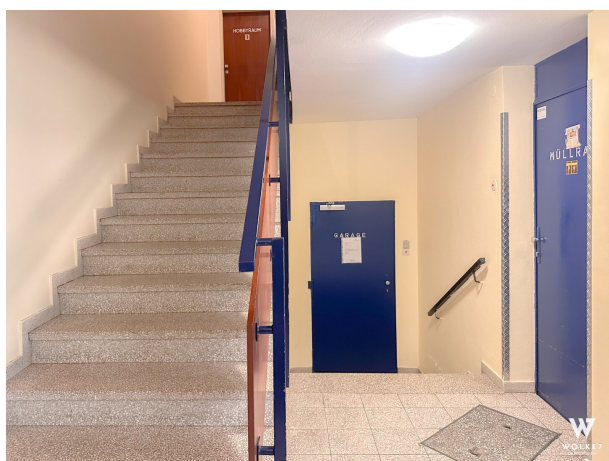
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 676 5354 889









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine perfekt aufgeteilte, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in einer der begehrtesten Lagen des 2. Bezirks. Die Wohnung befindet sich aktuell in den letzten Zügen der Fertigstellung – Sie übernehmen somit ein absolut neuwertiges Objekt.

Dank der Lage im 6. Liftstock sowie der Süd-Ost-Ausrichtung genießen Sie helle Räume mit angenehmer Morgensonne. Gleichzeitig bleibt die Wohnung auch in den heißen Wiener Sommermonaten angenehm temperiert – ein echter Pluspunkt für maximalen Wohnkomfort.

## HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG

- **Perfekte Raumaufteilung:** getrennt begehbare Zimmer, separates WC sowie ein begehrter Abstellraum direkt in der Wohnung
- **Klimatisierung:** fest installiertes Klimasystem – in Kombination mit der Ost-Lage ideal für jede Jahreszeit
- **Böden:** durchgehend verlegter, hochwertiger Laminat in Eiche seidenmatt
- **Design-Badezimmer:** exklusive Elios Designfliesen kombiniert mit klassischen Metrofliesen, hochwertige Grohe Armaturen, maßgefertigte Glas-Duschwand sowie stilvoller Spiegelschrank
- **Moderne Küche:** maßgeschneiderte Einbauküche inkl. aller Elektro-Großgeräte (Induktion, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombi)
- **Gemeinschaftsterrasse:** bequem am selben Stockwerk
- **Zusatzraum:** eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- **Fahrradabstellraum**
- **Waschküche**
- **Garagenplatz:** kann je nach Verfügbarkeit über die Hausverwaltung angemietet werden

**\*Bilder mit Einrichtungsbeispiel KI-generiert\***

## Lage

Perfekte Lage im **2. Bezirk**, zwischen **U1 Nestroyplatz** und **Praterstern**, parallel zur **Praterstraße**. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, beste öffentliche Anbindung sowie schnelle Wege in die Innenstadt.

### ? 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 439.000,- + 10.000 Ablöse**

**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.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Daria Savarinska**

? Mobil.: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

? E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap