

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung zwischen Alter und Neuer Donau



Objektnummer: 5059

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	274.999,00 €
Betriebskosten:	134,43 €
USt.:	13,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

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

T +4369913434730







Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden im 22. Bezirk – zwischen Alter und Neuer Donau – gelangt diese hochwertig renovierte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock zum Verkauf.

Die Liegenschaft verbindet urbanes Leben mit entspannter Ruhelage – eine seltene Kombination in dieser Lage.

Die ausgezeichnete Infrastruktur spricht für sich: Nahversorger, Schulen, Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie die optimale öffentliche Anbindung machen diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv. Das Vienna International Centre (VIC) ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Raumaufteilung

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch einen großzügigen Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral begehbar sind:

- Geräumiges Schlafzimmer
- Helles Badezimmer
- Separate Toilette
- Offene, lichtdurchflutete Wohnküche
- Gemütliche Loggia mit zusätzlichem Freiraum

Die Loggia erweitert den Wohnbereich ideal und bietet einen angenehmen Rückzugsort.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung wurde 2021 umfassend renoviert und neu verkabelt (Zertifikat vorhanden).

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Hochwertiger Parkettboden im Schlafzimmer
- Edle italienische Steinfliesen in den übrigen Räumen
- Qualitätsvolle Armaturen und Haushaltsgeräte

- Vorbereitung für Klimaanlage (bereits integriert)
- Neuer Smart Meter
- Backofenanschluss für Gas und Elektrik

Das Gebäude wurde 1963 errichtet und befindet sich in gepflegtem Zustand. Ein Lift ist selbstverständlich vorhanden.

Zusätzliche Annehmlichkeiten im Haus

- Allgemeiner Gartenbereich zur Mitbenutzung
- Waschraum im Haus
- Eigenes Kellerabteil

Daten & Fakten

- Wohnfläche: 53,54 m²
- Loggia: 3,03 m²
- Baujahr: 1963
- Lage: Kaisermühlen
- Nähe: Vienna International Centre
- Renovierung: 2021 (inkl. Neuverkabelung)
- Sofort verfügbar

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

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap