

Wohnen nahe der Donauinsel: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia | Garageoption | U-Bahn-Nähe



Objektnummer: 5119

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,85 m ²
Nutzfläche:	68,45 m ²
Gesamtfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	274.900,00 €
Betriebskosten:	114,16 €
USt.:	19,03 €
Provisionsangabe:	

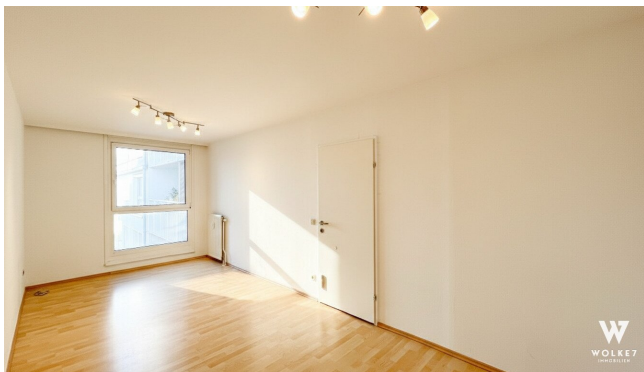
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Violeta Nikolov
☎ +43 681 84361917
✉ v.nikolov@w7.immo

WOLKE 7
IMMOBILIEN

WOLKE 7
IMMOBILIEN

This advertisement features a background image of a city street with multi-story buildings. On the right side, there is a portrait of Violeta Nikolov, a woman with dark hair, wearing a dark blazer over a light blue top. The text is overlaid on the image in white and black boxes.





Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Wohnpark Kornhäusel überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre und absolute Ruhelage. Die westlich ausgerichtete Loggia lädt zu entspannten Stunden in der Nachmittagssonne ein und bietet einen wunderbaren Rückzugsort mitten im Grünen.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine großzügige separate Küche sowie einen besonders geräumigen Vorraum, der ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht. Ein praktischer Einlagerungsraum befindet sich direkt in der Wohnung. Der sehr gute Zustand, der Neubaucharakter sowie der Lift im Haus unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Der Wohnpark bietet weitläufige Grünflächen, zwei Innenhöfe und einen Spielplatz – ideal für Familien und Ruhesuchende. Die Donauinsel ist bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von bester Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung: Mit der U4 gelangen Sie in nur ca. 25 Minuten direkt zum Schwedenplatz. Eine Garageoption ist ebenfalls vorhanden.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Gesamtfläche:** ca. 68,45 m²
- **Wohnnutzfläche:** ca. 67,15 m² (inkl. Loggia)
- **Wohnfläche:** ca. 60,85 m²
- **Loggia:** ca. 6,3 m², westlich ausgerichtet
- **Zimmer 1:** ca. 17,23 m²
- **Zimmer 2:** ca. 11,92 m²
- **Küche (separat):** ca. 12,55 m²

- **Vorraum:** ca. 12,74 m²
- **Einlagerungsraum:** ca. 1,3 m² (direkter Zugang in der Wohnung)

Technik & Zustand

- **Baujahr:** 1993
- **Lift**
- **Fernwärme**
- **Große Fensterflächen**

Weitere Vorteile

- **Absolute Ruhelage**
- **Wohnpark mit großzügigen Grünflächen**
- **Zwei Innenhöfe & Spielplatz**
- **Familienfreundliche Wohnanlage**
- **Garagenoption**
- **Beste Infrastruktur:** Supermärkte, Schulen, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel in direkter Umgebung
- **Donauinsel in Gehweite**

- **Nur ca. 25 Minuten ins Zentrum (Schwedenplatz mit U4)**

? **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 274.900,- + Garage (25.000,-)

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:

Violeta Nikolov

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap