

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in Bestlage des 9. Bezirks |  
Lift | Tiefgaragenstellplatz**



**Objektnummer: 5096**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1973
<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>C</b> 65,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,64 €
<b>USt.:</b>	17,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

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

**Bennet Varughese**  
📞 +43 664 3837 374  
✉ b.varughese@w7.immo

W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN

W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet

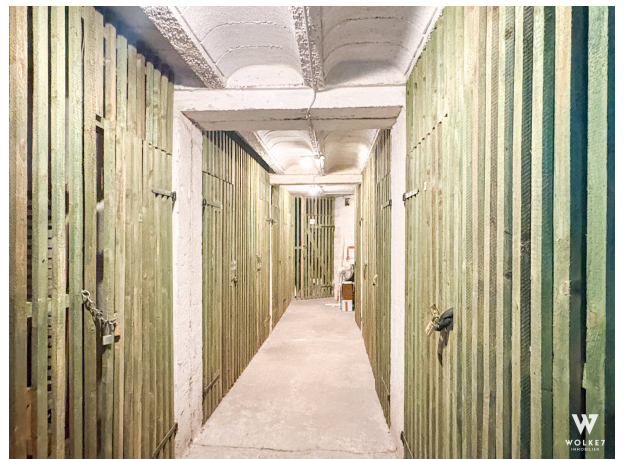
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet

W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser außergewöhnlich **hellen** und **stilvollen 2-Zimmer-Wohnung** im Herzen des 9. Bezirks.

Nur wenige Schritte vom idyllischen **Liechtensteinpark** entfernt, verbindet dieses Zuhause urbanen Komfort mit einer ruhigen, hochwertigen Wohnatmosphäre. Die Wohnung liegt im **5. Liftstock** eines gepflegten Neubaus und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, moderne Ausstattung und den **inkludierten Tiefgaragenstellplatz** – ein seltenes Highlight in dieser begehrten Lage.

Hier wohnen Sie mitten in Wien und genießen dennoch eine entspannte, grüne Umgebung.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnnutzfläche:** ca. 60 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2 - zentral begehbar
- modern ausgestattete **Küche**
- hofseitig und damit sehr ruhig gelegenes **Schlafzimmer**
- großzügiger Eingangsbereich

Vom zentralen Vorraum aus sind **alle Räume separat begehbar**, was die Wohnung besonders alltagstauglich macht. Das **Wohnzimmer** ist großzügig geschnitten und durch die breite Fensterfront lichtdurchflutet. Die **Küche** ist modern ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Das **Schlafzimmer** liegt hofseitig und bietet dadurch eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Ergänzt wird die Wohnung durch ein **separates Badezimmer** sowie ein **eigenes WC**.

### Highlights:

- 2 Zimmer - durchdachter Grundriss
- Sehr hell & sonnig
- Separate Küche
- Separates Badezimmer
- Separate Toilette
- Lift
- Kellerabteil
- Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- **Kaufpreis: EUR 499.000,- + 41.000 TG-Stellplatz (obligatorisch)**

## **Lage & Umgebung**

Die Wohnung profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die **Straßenbahnlinien 5 und 12**, die eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt, Westbahnhof, Praterstern sowie in umliegende Bezirke ermöglichen.

Die Lage nahe dem **Liechtensteinpark** bietet zudem eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und hoher Lebensqualität. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie medizinische Einrichtungen und Universitäten. Trotz der zentralen Position zeichnet sich das Grätzl durch eine ruhige, gepflegte Wohnatmosphäre aus.

**Diese Immobilie ist mehr als ein Objekt – sie ist ein Raum voller Möglichkeiten.**

**Ich begleite Sie mit Expertise, Stil und Feingefühl durch jeden Schritt – von der ersten Besichtigung bis zur letzten Entscheidung.**

**? 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 499.000,- + 41.000 Stellplatz (obligatorisch)**

**Betriebskosten:** BK 192,10 + Rücklage 112,89 + Heizung 140,39 + Warmwasser 57,29  
= 502,67 Euro pro Monat warm

**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:**

**Mag. Marina Seirer**

Immobilienberaterin & Interior Designerin

? Mobil.: [+43 660 12 500 13](tel:+436601250013)

? E-Mail: [m.seirer@w7.immo](mailto:m.seirer@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 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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap