

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Fernblick  
im begehrten 8. Bezirk | U6 & Brunnenmarkt |  
Top-Infrastruktur**



**Objektnummer: 5131**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1080 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1967                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 42,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 109,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,87                            |
| Kaufpreis:                    | 375.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 67,42 €                           |
| USt.:                         | 6,74 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

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!

Theophilo Bereuter, BSc.  
☎ +43 660 / 20 13 023  
✉ [t.bereuter@w7.immo](mailto:t.bereuter@w7.immo)

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**







## Objektbeschreibung

### **Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Fernblick im begehrten 8. Bezirk | Top-Infrastruktur vor der Haustüre**

Im begehrten **8. Wiener Gemeindebezirk** gelangt diese gemütliche, **ca. 47 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **5. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses mit Flachdach** und überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie eine **ca. 10 m<sup>2</sup> große, nordseitig ausgerichtete Terrasse mit schönem Fernblick**, die zusätzlichen Freiraum mitten in der Stadt bietet.

Dank ihrer **durchdachten Raumaufteilung** eignet sich dieses charmante Objekt ideal für **Singles oder junge Paare**. Die Wohnung ist **voll ausgestattet** und verfügt über moderne Annehmlichkeiten wie eine **Klimaanlage sowie eine Lüftungsanlage**, die für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Auch das Gebäude selbst präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand**. Eine **aktive Hausverwaltung**, ein **gut dotierter Reparaturfonds**, **Videoüberwachung** sowie ein **trockener Keller** sorgen für zusätzliche Sicherheit und Komfort. Ein **Lift** ist selbstverständlich vorhanden. Zudem kann bei Bedarf **eine Garage im Innenhof optional genutzt werden**.

Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung ein **angenehm ruhiges Wohngefühl**. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer **ausgezeichneten Infrastruktur**: Öffentliche Verkehrsmittel – **Straßenbahn, Bus und U-Bahn** – befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Bezirke. Zahlreiche **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten** sind bequem zu Fuß erreichbar und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage.

Eine **attraktive Gelegenheit für alle, die urbanes Wohnen mit eigener Terrasse in einer beliebten innerstädtischen Lage Wiens verbinden möchten**.

### **Highlights auf einen Blick:**

- Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung (ca. 47 m<sup>2</sup>)

- **5. Liftstock** in einem gepflegten Wohnhaus
- **Ca. 10 m<sup>2</sup> Terrasse mit Fernblick**
- **Nordseitige Ausrichtung**
- **Ideal für Singles oder junge Paare**
- **Klimaanlage und Lüftungsanlage**
- **Voll ausgestattete Wohnung**
- **Lift im Haus**
- **Trockener Keller**
- **Videoüberwachung im Gebäude**
- **Gut dotierter Reparaturfonds & aktive Hausverwaltung**
- **Garage im Innenhof optional nutzbar**
- **Ruhige, zentrale Lage im 8. Bezirk**
- **Sehr gute öffentliche Anbindung (Straßenbahn, Bus, U-Bahn)**
- **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Kultur fußläufig erreichbar**

**Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

### ? 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 375.000,- VHB**

**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:**

**Herr Theophilo Bereuter, BSc.**

**Team Wolke 7**

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap