

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock in der
Billrothstraße mit großzügigen Fensterflächen und
schönem Ausblick**



Objektnummer: 5002

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,32 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	128,65 €
USt.:	14,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Eder

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

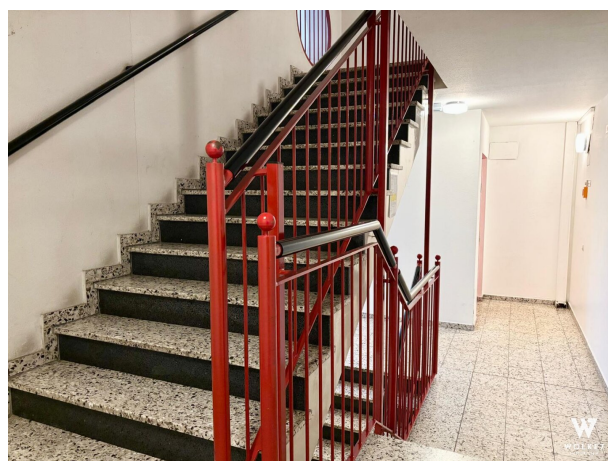
















Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. 52,32 m² große **2-Zimmer-Wohnung** in guter Lage der Billrothstraße im **5. Liftstock** eines im Jahr 1995 errichteten Wohnhauses.

Die Wohnung verfügt über eine praktische und gut nutzbare Raumaufteilung mit Wohnzimmer, separater Küche, Zimmer, Vorraum, Badezimmer, separatem WC sowie einem Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Besonders hervorzuheben sind die **großen Fensterflächen (attraktive Südwest-Ausrichtung)**, die für ein angenehmes Wohngefühl und eine gute natürliche Belichtung sorgen. Durch die Lage im 5. Stock bietet die Wohnung zudem einen **ansprechenden Ausblick** sowie eine angenehme Wohnatmosphäre über den umliegenden Gebäuden.

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gebrauchten und teilweise renovierungsbedürftigem Zustand. Die Wohnung bietet daher eine gute Gelegenheit für Käufer, die ein Objekt nach eigenen Vorstellungen adaptieren und modernisieren möchten.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- separates WC
- Badezimmer
- Abstellraum
- separate Küche
- Wohnraum
- Zimmer

Besonderheiten dieser Wohnung:

- Lage im 5. Liftstock
- ca. 52,32 m² Wohnfläche
- Baujahr 1995
- große Fensterflächen mit angenehmem Tageslichteinfall
- schöner Ausblick aufgrund der erhöhten Lage
- separate Küche
- separates WC
- Abstellraum in der Wohnung

Wichtig: Geplante Sanierung des Hauses:

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass für das Gebäude bereits ein **Sanierungskonzept samt Kalkulation** betreffend mögliche Sanierungsmaßnahmen an **Fassade (inkl. Fenster) und Dach** vorliegt. Im Falle der Umsetzung wäre nach derzeitigem Stand mit einer auf die gegenständliche Einheit entfallenden **Einmalzahlung von rund EUR 26.000,-** zu rechnen. Alternativ könnte eine Finanzierung über ein **Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft** erfolgen. Die diesbezüglichen Unterlagen stehen im **Online-Exposé zum Download** zur Verfügung.

Lage & Umgebung:

Die Lage bietet eine sehr gute **öffentliche Anbindung** mit Straßenbahnstation "Glatzgasse" (37, 38, 35A) und der U-Bahn-Station "Nussdorfer Straße" (U6, 1, D). In der Umgebung finden Sie vielfältige **Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants**, ebenso wie medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen in kurzer Gehweite. Zahlreiche Parks und Freizeitflächen laden zu Erholung und Spaziergängen ein – ideal für ein

urbanes, aber zugleich grünes Lebensumfeld.

? 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 279.000,-

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.

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

Mobil.: +43 699 11 330 100

E-Mail: eder@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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap