

Ihr neues Zuhause im Herzen Wiens - Altbau-Charme trifft moderne Ausstattung Nähe Donaukanal



Objektnummer: 5294

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1020 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 67,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 10,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 92,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | G 4,13 |
| Kaufpreis: | 419.000,00 € |
| Betriebskosten: | 163,10 € |
| USt.: | 21,21 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

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!

Maximilian Fidler MA
☎ +43 676 9135 489
✉ m.fidler@w7.immo

**WOLKE 7
IMMOBILIEN**





Objektbeschreibung

Mitten im lebendigen 2. Bezirk, nahe Nestroyplatz und Donaukanal, erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 66,35 m² – hell, ruhig und sofort beziehbar.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Altbauhauses mit Aufzug und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung: Ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, ein separates Schlaf-/Arbeitszimmer, eine Küche mit Fenster, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC bieten alles, was der Alltag braucht. Dank der Ost-West-Ausrichtung profitieren Sie den ganzen Tag von natürlichem Licht – und durch die Querlüftung bleibt es auch im Sommer angenehm kühl.

Neue Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung sorgen für Wärme und Ruhe, der schöne Parkettboden setzt einen eleganten Akzent. Der Blick in den begrünten Innenhof mit Baum macht die Wohnung zur ruhigen Oase – trotz bester Innenstadtlage. Ein großzügiges Kellerabteil von ca. 8 m² sowie ein barrierefreier Fahrradraum im Haus runden das Angebot ab.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 66,35 m² Altbauwohnung mit Parkettboden
- Helle Ost-West-Ausrichtung mit Querlüftung
- Ruhige Innenhof-Lage mit Baumblick
- Neue Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC, Küche mit Fenster
- Aufzug im gepflegten Altbauhaus
- Ca. 8 m² Kellerabteil + barrierefreier Fahrradraum

- Sofort beziehbar

Wo Altbau-Seele auf urbanes Leben trifft – willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Kaufpreis: EUR 419.000,- + 10.000,- Ablöse

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

? 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.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Maximilian Fidler MA

? Mobil.: +43 676_9135 489

? E-Mail: m.fidler@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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap