Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit westseitiger Loggia in ruhiger Lage

Objektnummer: 5101

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	279.800,00 €
Betriebskosten:	86,48 €
USt.:	11,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sharleena Hummel

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

T +4369917655577

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

2. Stock

10
9
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 2. Liftstock eines modernen Wohnhauses (Baujahr 2006). Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre, sowie eine attraktive Lage in einer ruhigen Gasse.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Helle **Wohnküche** mit offener Gestaltung und direktem Zugang zur ca. **10 m² großen, westlich ausgerichteten Loggia**
- **Schlafzimmer** mit ca. 14 m²
- Badezimmer mit barrierefreier Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Großzügiger Vorraum
- Praktischer Abstellraum
- sofort bezugsbereit
- guter, gepflegter Zustand

Die Loggia lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Blick auf einen gepflegten Altbau sowie eine begrünte Allee.

Haus & Allgemeinflächen:

- Modernes, gepflegtes Gebäude mit Lift
- Angenehme, familiäre Hausgemeinschaft
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Fahrradabstellraum
- Garagenstellplatz

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen, begrünten** Wohngegend des 21. Bezirks mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Drogerien und Gastronomie fußläufig erreichbar
- Grünanlagen in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahnhaltestelle (Linien 25, 26, 27) nur wenige Gehminuten entfernt
- Ca. 10 Minuten zur Donauinsel
- Gute Anbindung: In etwa 20 Minuten mit dem Auto in die Innenstadt

Fazit:

Eine ideale Wohnung für Paare oder Singles, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, ruhige Lage und hohe Lebensqualität legen.

Kaufpreis: 279.800 EUR + 20.000 EUR (Tiefgaragenstellplatz)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten.**

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
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 <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap