

**Ruhige Innenhof-Wohnung nahe MuseumsQuartier –  
Stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung | Fußbodenheizung |  
Altbau**



**Objektnummer: 5335**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 155,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,58
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,19 €
<b>USt.:</b>	13,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

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



**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

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**







W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

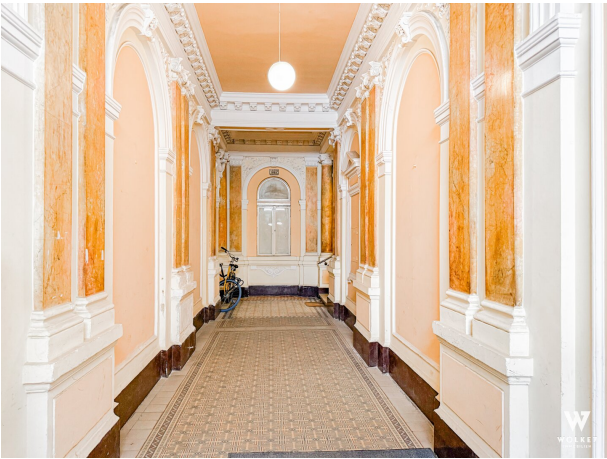


W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Diese **hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung** vereint modernen Wohnkomfort mit absoluter Ruhelage. Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, **edle Materialien** und eine angenehme Wohnatmosphäre.

### Key Facts

- Wohnfläche ca. 62,64 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Hochparterre
- Innenhofausrichtung (keine straßenseitigen Fenster)
- 2016 saniert
- Hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Badezimmer:
  - Walk-In Dusche
  - Doppelwaschbecken
- Aufteilung:
- Vorzimmer + WC + Bad + Wohnzimmer mit Wohnküche + Schlafzimmer

### Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohngegend und bietet eine perfekte Kombination aus **urbanem Lifestyle** und ruhigem Wohnen.

- U-Bahn U3 (Station Neubaugasse) – ca. 8 Gehminuten
- U-Bahn U2/U3 (Station Volkstheater) ca. 9 Gehminuten entfernt

- Spittelberg – fußläufig zu Restaurants, Cafés, Museen, öffentlichen Verkehrsmitteln
- Mariahilfer Straße – ca. 6 Gehminuten, Wiens belebte Einkaufsstraße
- Straßenbahnlinie 49 – ca. 2 Gehminuten (Richtung Ring/Volkstheater und Hütteldorf/Bujattigasse)
- Siebensternpark – ca. 3 Gehminuten
- Zollergasse – ca. 4 Gehminuten
- Garage Gerngross – ca. 2 Autominuten entfernt
- Museumsquartier Wien - ca. 6 Gehminuten entfernt
- Volkstheater - ca. 8 Gehminuten entfernt

### ? 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 579.000,-**

**Betriebskosten: ca. € 205,09**

**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:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap