

**Urban Living in Top-Lage | Ruhige 2-Zimmer-Hofwohnung  
nahe Burggasse-Stadthalle | U6 | 5er, 6er,18er, 48a, 49er**



**Objektnummer: 5367**

**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>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,87 €
<b>USt.:</b>	11,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

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

T +43 660 201 30 23  
H +43 660 201 30 23



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

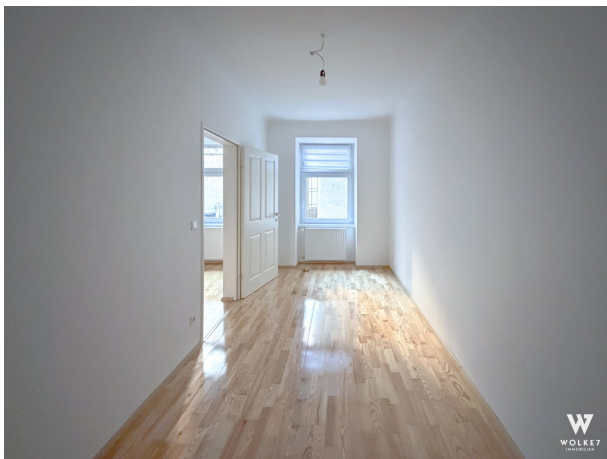
**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Theophilo Bereuter, BSc.  
☎ +43 660 / 20 13 023  
✉ t.bereuter@w7.immo

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

### **Charmante Altbauwohnung in ruhiger Hoflage | 2 Zimmer | Gepflegter Zustand | Sofort bezugsfertig**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ruhige hofseitige Ausrichtung sowie ihren sehr guten technischen Zustand. Die Kombination aus funktionalem Grundriss, angenehmer Wohnatmosphäre und laufend modernisierter Ausstattung macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Vorraum, ein separates WC, ein Badezimmer, eine voll ausgestattete Küche mit Markengeräten, ein gemütliches Wohnzimmer sowie ein ruhiges Schlafzimmer. Dank der hofseitigen Lage sind sowohl Wohn- als auch Schlafbereich angenehm ruhig gelegen und bieten eine entspannte Wohnatmosphäre mitten in der Stadt.

Ausgestattet mit Parkett- bzw. Holzböden, Kunststofffenstern, einer Sicherheitstüre sowie einer Gas-Etagenheizung präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Gesamtzustand. Im Zuge einer umfassenden Erneuerung im Jahr 2013 wurden die Gastherme, sämtliche Strom- und Gasleitungen sowie die Fenster erneuert. Dadurch befindet sich die Wohnung technisch auf einem sehr guten Stand und ist sofort bezugsfertig.

Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die gute öffentliche Anbindung runden dieses attraktive Gesamtpaket ab.

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

- Ruhige hofseitige Lage
- 2-Zimmer-Wohnung
- Durchdachte Raumaufteilung
- Vorraum
- Separates WC
- Badezimmer

- Voll ausgestattete Küche mit Markengeräten
- Gemütliches Wohnzimmer
- Ruhiges Schlafzimmer
- Parkett- bzw. Holzböden
- Kunststofffenster
- Sicherheitstüre
- Gas-Etagenheizung
- Erneuerung von Therme, Leitungen & Fenstern im Jahr 2013
- Gepflegter technischer Zustand
- Sofort bezugsfertig
- Gute Infrastruktur & öffentliche Anbindung | U6 | 5er, 6er, 18er, 48a, 49er

### **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 269.000,-**

**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:**

**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 Exposé hier direkt mit Ihren

Kontaktinformationen 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 Kaufangebot 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>

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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