

**Ruhige 2-Zimmer-Wohnung in Bestlage nahe Heiligenstadt
– sonnig, grün & perfekt angebunden**



Objektnummer: 5393

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	105,50 €
USt.:	10,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

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!

Violeta Nikolov
☎ +43 681 84361917
✉ v.nikolov@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in Ruhelage vereint angenehmes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Auf ca. 56,56 m² bietet die südseitig ausgerichtete Wohnung helle Räume, viel Grünblick sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit separater Küche, großem Vorraum und begehbarem Kleiderschrank.

Besonders hervorzuheben sind das erneuerte Badezimmer mit Badewanne, das separate WC sowie die neue Vaillant-Gastherme. Die Wohnung wird inklusive Geschirrspüler, Kühlschrank, Kühltruhe, Herd, Backrohr und Waschmaschine übergeben. Ein großer Keller sowie Wasch- und Trockenraum runden das Angebot ab. U4 und S-Bahn Heiligenstadt sowie das Q19 befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 56,56 m²
- **Zimmer:** 2
- **Separate Küche**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Begehbarer Kleiderschrank**
- **Großer Vorraum**
- **Südseitige Ausrichtung**
- **Großer Keller**

Weitere Vorteile

- Ruhelage mit viel Grün
- Nähe U4 & S-Bahn Heiligenstadt
- Q19 in unmittelbarer Nähe

Ideal für Eigennutzer oder Anleger – eine Wohnung zum Wohlfühlen in begehrter 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 239.000,-

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

Gesamte monatliche Vorschreibung:

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat (Betriebskosten inkl. Rücklage & USt) beträgt derzeit **EUR 192,05 € / Monat** (laut Vorschreibung vom 01.04.2026).*

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@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 <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap