

**Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung inklusive Garagenplatz in
begehrter Lage des 2. Bezirks nahe Donauinsel**



Objektnummer: 5420

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	94,48 €
USt.:	15,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



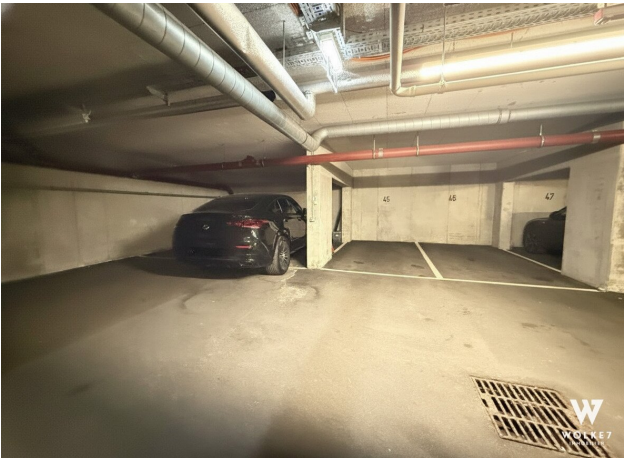
Sharleena Hummel

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









Objektbeschreibung

In attraktiver Wohnlage des 2. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese moderne 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 34,36 m² zum Verkauf. Die Immobilie vereint durchdachte Raumplanung, hochwertige Ausstattung sowie ausgezeichnete Infrastruktur.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine optimale Aufteilung und umfasst:

- Eingangsbereich mit separater Abtrennung
- Helles Schlafzimmer mit großem Fenster
- Moderne Wohnküche mit zwei großen Fenstern und voll ausgestatteter Einbauküche
- Elegantes Badezimmer mit Badewanne, hochwertiger Feinsteinzeugverfliesung, Spiegel und Deckenspots
- Separates WC mit Handwaschbecken

Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung sorgt für modernen Wohnkomfort:

- Fußbodenheizung
- Garagenstellplatz für 30.000 EUR
- Edler Eichenparkettboden
- Audio-/Video-Gegensprechanlage

- Moderne Einbauküche mit:
 - Cerankochfeld und Backofen
 - Mikrowelle
 - Dunstabzugshaube
 - Geschirrspüler
 - Kühlschrank mit Gefrierfach

- Praktischer Abstellraum auf derselben Etage mit Stromanschluss

Wohnhaus & Gemeinflächen

Das moderne Wohnhaus überzeugt durch ein helles, großzügiges Stiegenhaus mit großen Fensterflächen sowie zwei Personenaufzüge. Den Bewohnern stehen zusätzlich folgende Gemeinflächen zur Verfügung:

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Waschraum mit Münzwaschmaschinen
- Gemeinschaftsraum

Lage

Die ausgezeichnete Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das beliebte Nordbahnviertel ist in wenigen Minuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten die nahegelegene Donauinsel sowie zahlreiche Grünflächen ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren.

Verkehrsanbindung

- U1 Vorgartenstraße
- Buslinien 11A und 11B
- Straßenbahnlinie 12

Kaufpreis: 298.000 EUR (VB) + Garagenstellplatz 30.000 EUR

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](tel:+4369917655577)

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 NACHWEISPF LICHT 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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap