

## 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

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	278.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,48 €
<b>USt.:</b>	15,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

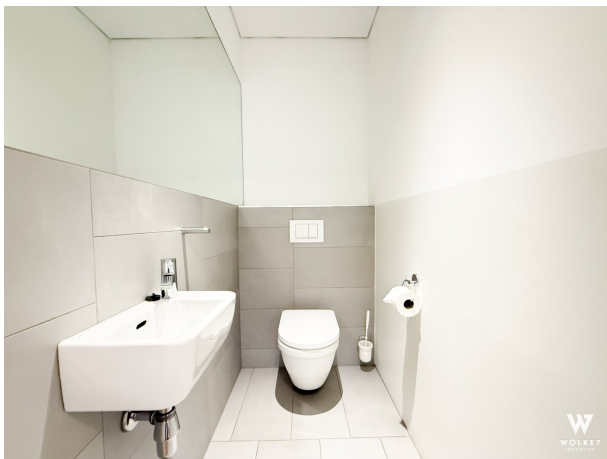


**Sharleena Hummel**

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



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

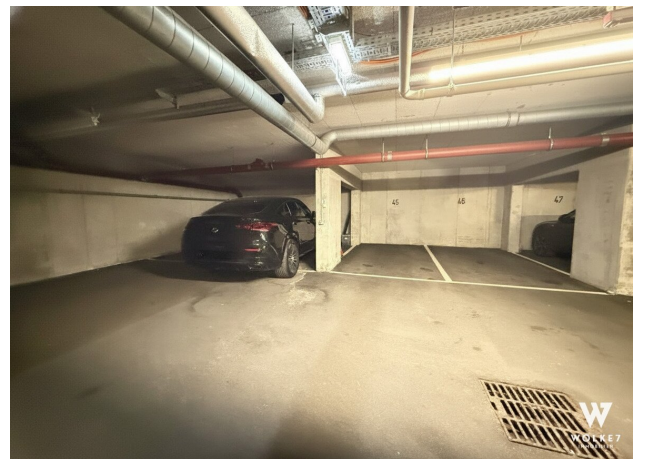


W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

In attraktiver Wohnlage des 2. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese moderne 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 34,36 m<sup>2</sup> 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: 278.000 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](mailto: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