

## Ruhige 2-Zimmer-Wohnung in der Nähe vom Schweizergarten/Schloss Belvedere | Innenhofausrichtung



**Objektnummer: 5434**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	48,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	239.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,67 €
<b>USt.:</b>	10,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

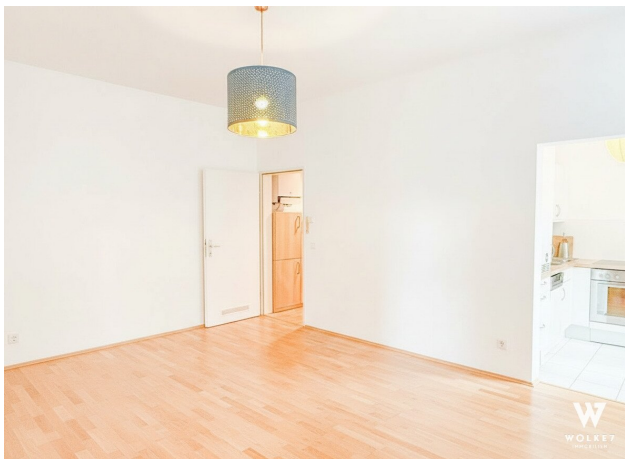


### Bennet Varughese

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



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

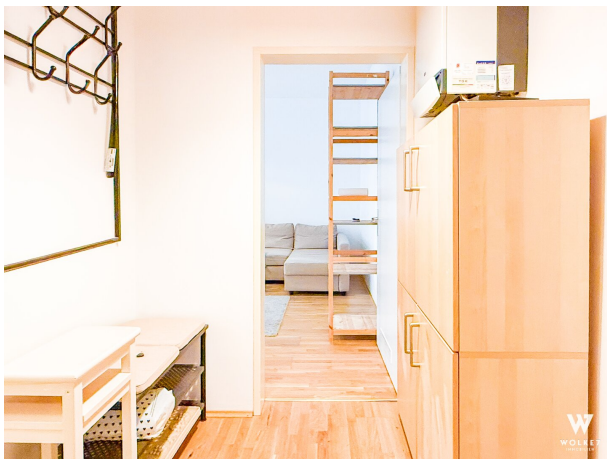


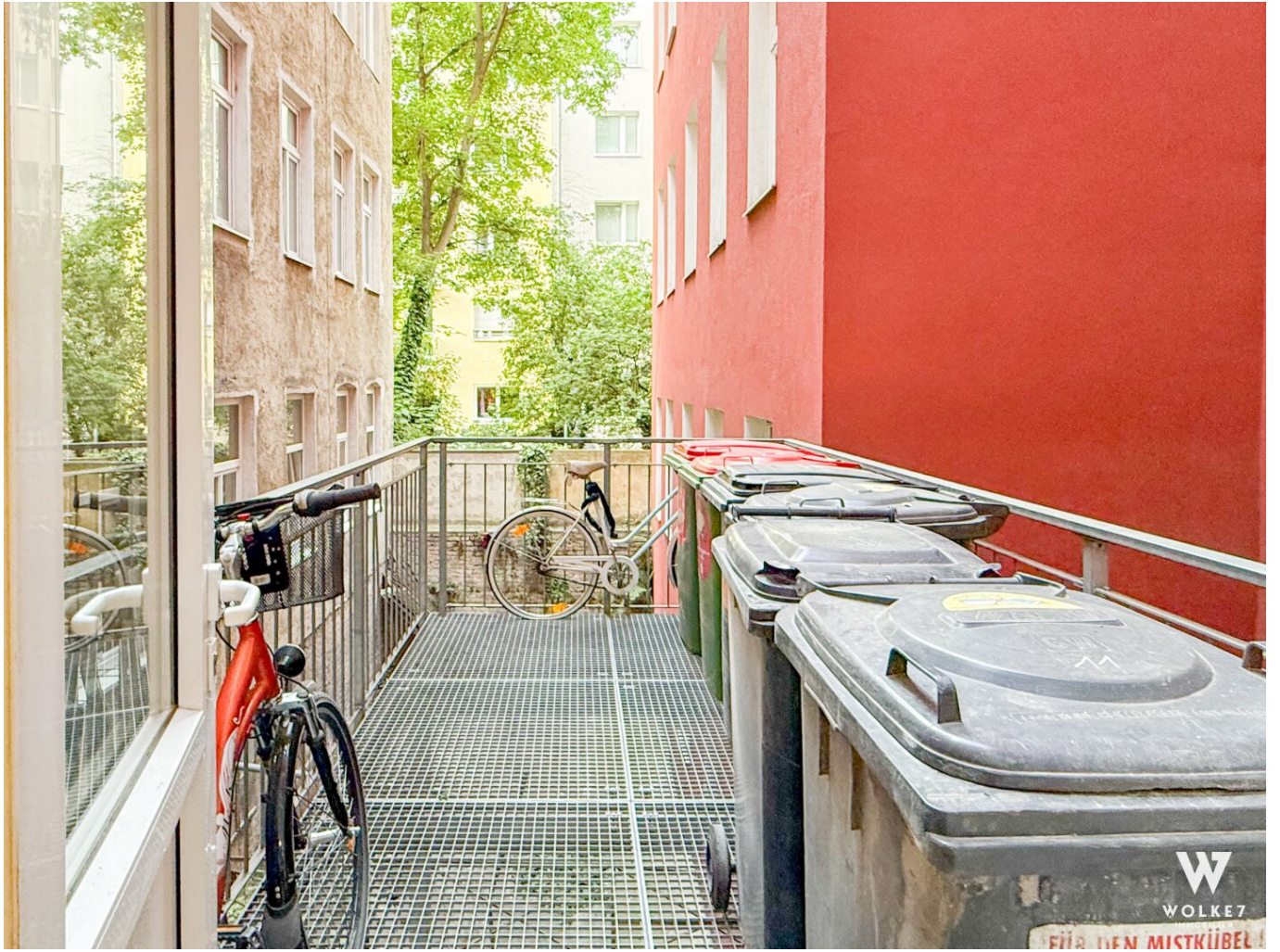
**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

Diese **gepflegte Wohnung** vereint **urbanes Wohnen** mit **angenehmer Ruhe**. Dank der **Innenhofausrichtung** genießen Sie eine entspannte Wohnatmosphäre mitten in der Stadt. Die durchdachte Raumaufteilung mit zwei Zimmern und separater Küche bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Singles oder Paare. Die hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu Grünflächen und öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Immobilie besonders attraktiv.

### Key Facts

- Wohnfläche ca. 48,06 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Separate Küche
- Aufteilung:
  - Vorzimmer
  - Bad mit Dusche, WC und Fenster
  - Wohnzimmer
  - Küchennische
  - Schlafzimmer
- Ruhige Innenhofausrichtung
- Isoterm-Fenster (2025 getauscht)
- Lift

### Lage & Infrastruktur

#### Erholung & Freizeit

- Schweizergarten ca. 3 Gehminuten entfernt

- Schloss Belvedere ca. 10 Gehminuten entfernt

### **Nahversorgung**

- Billa & Hofer ca. 7 Gehminuten entfernt
- Penny ca. 5 Gehminuten entfernt
- Anker ca. 4 Gehminuten entfernt
- Fasan-Apotheke ca. 3 Gehminuten entfernt

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- Straßenbahnlinie 18 Richtung Burggasse-Stadthalle/Schlachthausgasse ca. 4 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie O Richtung Bruno-Marek-Allee/Raxstraße ca. 4 Gehminuten entfernt

### **Highlights der Lage**

- Sehr gute Infrastruktur
- Ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung
- Urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität

### **? 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: € 239.900 + € 7.000 Ablöse**

**Betriebskosten: ca. € 198,15 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)**

**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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap