

**Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Parkblick – 3
Zimmer möglich | Nähe 37 Barawitzkagasse |
Setagayapark | Rudolfinerhaus**



Objektnummer: 5524

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	222,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Konstantin Zengerer

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

T +43 676 3727579
H +43 676 3727579



W
WOLKE7
IMMOBILIEN





W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Die ruhig gelegene Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (ohne Lift) und überzeugt durch ihre südseitige Ausrichtung sowie den schönen Blick auf den direkt angrenzenden Park.

Aktuell verfügt die Wohnung über zwei großzügige Zimmer. Dank des durchdachten Grundrisses besteht jedoch die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand ein drittes Zimmer zu schaffen und die Wohnung so an individuelle Wohnbedürfnisse anzupassen.

Der Wohnbereich bietet Zugang zum sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne. Das geräumige Schlafzimmer ist ebenfalls parkseitig ausgerichtet. Die separate, modern ausgestattete Küche verfügt über einen Essbereich sowie hochwertige Geräte, darunter Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler und einen freistehenden Kühl-Gefrierschrank.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vorraum, einen großzügigen Abstellraum mit Platz für Garderobe und Waschmaschine, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Waschtisch sowie ein separates WC.

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend generalsaniert. Dabei wurden unter anderem sämtliche Leitungen, die Elektrik, Fenster, Türen, Vollholzparkettböden, die Küche, das Badezimmer sowie die Vaillant-Gastherme inklusive Kamin erneuert.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gastherme, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt. Ein geräumiges Kellerabteil gehört zur Wohnung. Zusätzlich stehen den Bewohnern eine Waschküche sowie ein Fahrradabstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Rücklage und Steuern betragen derzeit EUR 222,60.

Diese Wohnung besticht durch ihre ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zur Hohen Warte, ihre hellen Räume, den Balkon mit Grünblick sowie das Potenzial, bei Bedarf eine 3-Zimmer-Wohnung zu schaffen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

? 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 459.000 (VB)

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:

Konstantin Zengerer

? Mobil.: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

? E-Mail: k.zengerer@w7.immo

Website: 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>

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap