

# Helle Neubauwohnung im 6. Stock | ideale Anleger- & WG-Wohnung | Nahe U6 Handelskai, Donauinsel & FH Technikum Wien



**Objektnummer: 5536**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,30 €
<b>USt.:</b>	18,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Violeta Nikolov**

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





## Objektbeschreibung

Diese helle Neubauwohnung im **6. Liftstock** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Wohnfläche von **ca. 68,58 m<sup>2</sup>**. **Große Fensterflächen** und die **Ost-Ausrichtung** sorgen für ein freundliches Wohnambiente. Die Wohnung verfügt über ein **großzügiges Wohnzimmer**, ein **Schlafzimmer**, eine **separate Küche**, einen **großen Vorraum** sowie einen **praktischen Abstellraum** und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als WG.

Dank der hervorragenden Lage nahe der **U6 und S-Bahn Handelskai**, der **Millennium City**, der **FH Technikum Wien**, dem **TGM Wien** sowie der **Donauinsel** bietet die Wohnung beste Infrastruktur und hohes Vermietungspotenzial. Ein Parkplatz kann bei Bedarf angemietet werden, eine ausgezeichnete Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 68,58 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Separate Küche**
- **Großer Vorraum**
- **Abstellraum**
- **Parkettboden**
- **Große Fensterflächen für viel Tageslicht**
- **Ost-Ausrichtung**
- **6. Liftstock**

## Technik & Zustand

- Neubau
- Zentralheizung
- Gepflegter Hauszustand

## Weitere Vorteile

- Nur wenige Minuten zur Donauinsel
- S-Bahn/U6 Handelskai in unmittelbarer Nähe
- Nahe Friedrich-Engels-Platz
- FH Technikum Wien und TGM Wien rasch erreichbar
- Millennium City mit zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten

---

## ? 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 269.000,-**

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

**Heizkosten:**

*Die Heizkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 56,15 € / Monat***

**Warmwasserkosten:**

*Die Warmwasserkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 29,02 € / Monat***

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat (Betriebskosten inkl. Rücklage, Warmwasser, Heizkosten & USt) beträgt derzeit **EUR 398,60 € / Monat** (laut Vorschreibung vom 01.01.2026).*

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](mailto: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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap