

**Entzückende 2-Zimmer-Wohnung | Generalsaniert 2024 |
Hochwertige Ausstattung | 4. Liftstock | U4 | 12A, 14A, 59A**



Objektnummer: 5521

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	173,30 €
USt.:	17,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

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

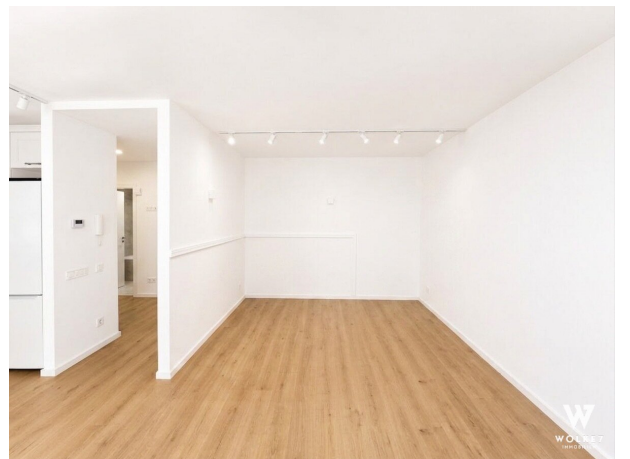




W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung | ca. 52,62 m² | Hochwertige Ausstattung | 4. Liftstock

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung vereint modernes Design, durchdachte Funktionalität und ein angenehmes Wohnambiente auf rund 52,62 m² Wohnfläche. Im Zuge einer umfassenden Generalsanierung im Jahr 2024 wurde besonderer Wert auf eine hochwertige Materialauswahl sowie eine zeitlose Gestaltung gelegt. Das Ergebnis ist eine bezugsfertige Immobilie, die sowohl Eigennutzer als auch Anleger gleichermaßen anspricht.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft gemeinsam mit der hochwertigen Einbauküche eine offene, einladende Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen den Räumen eine freundliche und helle Wohnqualität. Die gelungene Kombination aus klaren Linien, hochwertigen Materialien und einer modernen Ausstattung schafft ein Wohngefühl, das sowohl stilvoll als auch alltagstauglich ist.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Rückzugsort und überzeugt durch seine angenehme Größe. Das elegant gestaltete Badezimmer verfügt über eine moderne Walk-in-Dusche und fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtkonzept der Wohnung ein. Edler Echtholzparkett sorgt in den Wohnräumen für eine warme Atmosphäre und rundet den hochwertigen Eindruck perfekt ab.

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1961. Der gut durchdachte Grundriss eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, mit geringem Aufwand ein zweites Schlafzimmer zu schaffen. Dadurch eignet sich die Immobilie nicht nur hervorragend für Singles und Paare, sondern auch für Studenten, eine Wohngemeinschaft oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Eine rundum modernisierte Wohnung, die durch ihre hochwertige Ausstattung, ihren ausgezeichneten Zustand und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt – ideal für alle, die eine stilvolle Immobilie mit langfristigem Wert suchen.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 52,62 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer (1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer)
- 4. Liftstock

- Hochwertige Einbauküche
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Edler Echtholzparkett
- Durchdachter Grundriss
- Komplette Generalsanierung 2024
- Möglichkeit zur Schaffung eines zweiten Schlafzimmers (WG-tauglich)
- Gepflegtes Wohnhaus (Baujahr 1961)
- Energieeffizienzklasse B
- Sofort bezugsfertig
- Gute Öffentliche Anbindung (U4 | 12A, 14A, 59A)
- Ideal für Singles, Paare, Studenten, Homeoffice oder als Anlageobjekt

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? 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 359.000,- VHB

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:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: t.bereuter@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>

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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap