

Urbanes Wohnen im Herzen des Volkertviertels - helle Garçonnière nahe Augarten & U2



Objektnummer: 5601

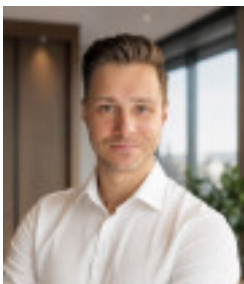
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1956
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,00 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	259.800,00 €
Kaufpreis / m²:	6.041,86 €
Betriebskosten:	86,68 €
USt.:	8,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Grüner

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

T +43 670 60 80 582





Objektbeschreibung

Diese **ca. 43 m² große Garçonnière** befindet sich im **4. Liftstock** eines gepflegten Neubaus und überzeugt durch ihre **helle Atmosphäre** sowie ihren durchdachten Grundriss.

Dank der **erhöhten Lage** und der großen **Kunststofffenster mit Doppelverglasung** ist die Wohnung angenehm **lichtdurchflutet**. Gleichzeitig genießen Sie trotz der zentralen Lage ein ruhiges Wohngefühl, da sich das Gebäude in einer wenig befahrenen Seitengasse befindet.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Je nach persönlichen Ansprüchen bietet sie die Möglichkeit, sofort einzuziehen oder mit überschaubarem Aufwand zu modernisieren und nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine **Dusche**, zusätzlich steht ein **separates WC** zur Verfügung. Die bestehende **Einbauküche** bietet eine solide Basis und kann bei Bedarf modernisiert werden. Beheizt wird die Wohnung mittels **Gas-Etagenheizung (Vaillant)**.

Ob als gemütliches Zuhause für Singles, als Pendlerwohnung oder als attraktive Investition - diese Wohnung überzeugt vor allem durch ihre hervorragende Lage, die ausgezeichnete Infrastruktur und das große Entwicklungspotenzial.

Das Nutzwertgutachten sowie weitere Verwaltungsunterlagen werden derzeit angefordert und den Interessenten nach Verfügbarkeit gerne zur Verfügung gestellt.

Highlights auf einen Blick

- **ca. 43 m² Wohnfläche**
- **Helle 1-Zimmer-Garçonnière**
- **4. Liftstock**
- **Ruhige Seitengasse mit geringer Lärmbelastung**
- **Nur wenige Gehminuten zum Augarten**

- Sehr gute öffentliche Anbindung (**U2 sowie Straßenbahnlinien 2 und 5**)
- Zentral begehbbarer Grundriss
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Gas-Etagenheizung (Vaillant)
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Gepflegter Zustand mit Modernisierungspotenzial
- Ideal für Singles, Pendler oder als Anlagewohnung
- Hervorragende Infrastruktur mit Geschäften, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre

? 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 259.800-

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

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

René Grüner, MA

? Mobil.: [+43 670 60 80 582](tel:+436706080582)

? E-Mail: rg@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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap