

Stilvolle Altbauwohnung mit hochwertiger Ausstattung & perfekter Anbindung – 2 Zimmer in 1150 Wien



Objektnummer: 5633

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m²
Kaufpreis:	239.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

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

T +43 676 50 288 24
H +43 676 50 288 24



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

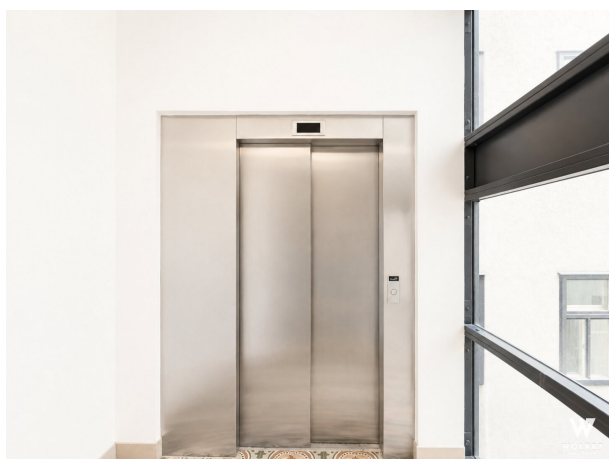


W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Wohnqualität trifft urbanes Lebensgefühl

Diese geschmackvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung vereint den besonderen Charakter eines Wiener Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Dank ihrer hochwertigen Ausstattung, der durchdachten Raumaufteilung und der ausgezeichneten Infrastruktur eignet sich diese Immobilie sowohl als stilvolles Eigenheim als auch als attraktive Kapitalanlage.

Auf rund **47 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer optimalen Nutzung des vorhandenen Platzes.

Im Rahmen einer **umfassenden Generalsanierung im Jahr 2020** wurde die Wohnung hochwertig modernisiert. Dabei wurden unter anderem die **Fenster erneuert**, hochwertige Parkett- und Fliesenböden verlegt sowie eine **Fußbodenheizung** installiert. In Kombination mit der **Gas-Etagenheizung** sorgt sie das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima.

Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz zum Entspannen und lädt zum Verweilen ein. Das Schlafzimmer schafft einen ruhigen Rückzugsort und ergänzt den **teilweise zentral begehbaren Grundriss**, der für kurze Wege und eine optimale Raumnutzung sorgt.

Ein besonderes Highlight ist die **hochwertige DAN-Einbauküche**, die mit stilvollem Design und funktionaler Ausstattung überzeugt. Qualitative Markengeräte – darunter ein **Siemens Backofen** – unterstreichen den hohen Wohnstandard und machen die Küche zu einem echten Blickfang.

Die Wohnung wird inklusive der hochwertigen Möblierung verkauft und ermöglicht dadurch einen unkomplizierten und sofortigen Einzug.

Die Immobilie befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Altbaus und ist bequem über einen Lift erreichbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit sowie ein großzügiges Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.

Highlights

- ca. 47 m² Wohnfläche
- Umfassend generalsaniert im Jahr 2020
- Hochwertige DAN-Einbauküche mit Siemens Backofen und weiteren Markengeräten
- Hochwertige Möblierung

- Teilweise zentral begehbare Grundriss
- Fußbodenheizung
- Gas-Etagenheizung
- Neue Fenster
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Gepflegter Altbau
- Lift
- Barrierefrei erreichbar
- Großzügiges Kellerabteil

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage des **15. Wiener Gemeindebezirks**. Das Grätzl verbindet urbanes Leben mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und entwickelt sich seit Jahren zu einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

Die **U4 Längenfeldgasse**, die **U6 Gumpendorfer Straße**, die **Straßenbahnlinien 6 und 18** sowie die **Buslinie 57A** befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens. Der **Westbahnhof** und der **Bahnhof Wien Meidling** sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch beliebte Cafés, Restaurants und traditionelle Wiener Gasthäuser, die dem Viertel seinen besonderen Charme verleihen. Die gelungene Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Kosten

Kaufpreis Wohnung: € 239.900,-

Ablöse für die hochwertige Möblierung: € 14.900,-

Betriebskosten

ca. € 217,- monatlich (inkl. USt. und Heizkosten)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei der passenden Finanzierung.

Unser unabhängiger Finanzierungspartner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und vergleicht für Sie die besten Konditionen – selbstverständlich **unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten**.

Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilienangebote bis zu **48 Stunden vor der offiziellen Veröffentlichung** und sichern sich so einen entscheidenden Vorsprung.

Exposé anfordern

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé inklusive Grundriss, Energieausweis und sämtlicher weiterer Unterlagen zu. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Ihre Ansprechpartnerin

Nora Ismail, B.A.

? Mobil: +43 676 502 88 24

? E-Mail: n.ismail@w7.immo

Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen und stehe Ihnen für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Hinweis: Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Einzelne Bilder können digital optimiert oder KI-bearbeitet worden sein und dienen

ausschließlich der Veranschaulichung.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap